



Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151****Comunidad de Madrid**

N.º Y AÑO DEL EXPEDIENTE

2018

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

REFERENCIA

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN AGUSTÍN DEL GUALADIX.

El Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix presentó, con fecha de 14 de septiembre de 2016, la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, al que acompaño de una adenda, presentada con fecha de 16 de julio de 2018.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las Redes Generales y Supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 1 de febrero de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente emite informe previo de análisis ambiental, recogiendo las consultas previas preceptivas.

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo y Suelo, con fecha 26 de julio de 2018, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) del Decreto 84/2018, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, una vez examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, emitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, y del resto de informes sectoriales que acompañan al documento, se entiende que el mismo resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584046966508940151

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 4 de septiembre de 2018,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se incluye a continuación en el anexo, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix del presente acuerdo y del Informe de impacto Territorial que se acompaña, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 4 de septiembre de 2018.

**EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,**

**EL PRESIDENTE DE LA
COMUNIDAD DE MADRID,**

Fdo.: Carlos Izquierdo Torres

Fdo.: Ángel Garrido García



Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



ANEXO

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX





ÍNDICE

- *Ficha Resumen.*
- *Legislación Aplicable.*
- *Antecedentes.*
- *Informe.*
 - 1.- *Planeamiento Vigente.*
 - 1.1.- *Capacidad actual del Planeamiento Vigente.*
 - 2.- *Propuesta del Avance.*
 - 2.1.- *Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe.*
 - 2.2.- *Objetivos generales y específicos del Avance.*
 - 2.3.- *Propuesta: Parámetros Urbanísticos y de Gestión del Avance.*
 - 2.3.1.- *Suelo Urbano.*
 - 2.3.2.- *Suelo Urbanizable.*
 - 2.3.3.- *Suelo No Urbanizable.*
 - 2.3.4.- *Redes Públicas.*
 - 2.4.- *Propuesta: Parámetros Urbanísticos y de Gestión del documento de Adenda del Avance.*
 - 2.4.1.- *Descripción de la propuesta.*
 - 3.- *Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental.*
 - 4.- *Análisis del Territorio, evolución y capacidad de acogida.*
 - 4.1.- *Datos demográficos.*
 - 4.2.- *Necesidades de vivienda.*
 - 4.3.- *Densidad.*
 - 4.4.- *Planes de Sectorización.*
 - 5.- *Elementos Fundamentales de Impacto Territorial del Avance.*
- *Conclusión.*



FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

■ Vivienda:

- El documento de Avance propone el desarrollo de 4.415 viviendas (4.110 en suelo urbanizable y 305 en suelo urbano no consolidado) que, tras las conversaciones mantenidas por la Dirección General y el Ayuntamiento, este presenta un documento de Adenda al Avance donde reduce a 2.750 viviendas (2.548 en suelo urbanizable y 202 en suelo urbano no consolidado).

■ Población:

- La propuesta de 2.750 viviendas y tomando un ratio de 2,79 hab/viv, supone incrementar la población actual, según datos del INE para 2018 incluidos en los documentos aportados por el Ayuntamiento, en 7.672 habitantes, casi un 58%

■ Parámetros Urbanísticos Generales:

- La propuesta del documento de Adenda al Avance ajusta la superficie de suelo urbanizable sectorizado residencial de 1.369.411,72 m² a 1.062.456,64 m² pasando de 6 a 8 sectores. Estos datos reflejan una reducción de aproximadamente el 22,42%.
- Propone, igualmente, adjudicar una densidad media para los sectores residenciales de 24 viviendas por hectárea, en lugar de las 30 viviendas por hectárea que se planteaba el documento de Avance de 2016.
- Por otra parte, también ajusta la superficie de suelo urbanizable para actividad económica, pasando de 1.254.274,14 m² en 6 sectores de suelo urbanizable industrial a 841.423,75 m² en 4 sectores, reduciéndose la previsión inicial del Avance en casi un 33%.

■ Resumen de conclusiones:

- Deberán cumplirse las condiciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental de fecha 1 de febrero de 2018, y fundamentalmente las relativas a los informes de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural y al Área de Vías Pecuarias.
- En tanto en cuenta no se justifiquen los crecimientos de población y vivienda previstos, desde este Informe de Impacto Territorial se considera que la propuesta de AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix debería estar entre las 1.000 y las 1.350 viviendas que, en cualquier caso, incluiría un margen adicional de más del 6% que es el que se incluye en el Informe Justificativo de la Adenda del Avance y que podría responder a hipotéticas dinámicas muy expansivas de crecimiento en los próximos 10 años.
- Esta horquilla en el número de viviendas, implicaría un incremento de la población entre 2.790 y 3.766 habitantes (tomando el ratio de 2.79 hab/viv), lo que supone un incremento en 10 años con respecto a los 13.233 habitantes (datos del INE para 2018 y que se incluyen en el Informe Justificativo a la Adenda del Avance) del 21,08% y 28,46% respectivamente.
- Se deberían reconsiderar la densidad y las tipologías edificatorias propuestas, valorando la posibilidad de reducir la clasificación del suelo urbanizable (más de 106 hectáreas para uso residencial) o, en su caso, concentrar la edificación para reducir el "sellado" de suelo, atendiendo a los principios que se señalan en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.
- Reevaluar las necesidades de vivienda y de suelo para actividad industrial, proponiéndose desclasificar y mantener la zona del sector SUR R1 que en la actualidad se encuentra clasificada como suelo no urbanizable de protección y desclasificar el sector SUR I4 y reconsiderar la superficie del SUR T1 dada la existencia en la actualidad de suficiente suelo industrial por desarrollar.
- Reconsiderar la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado, para adecuarse a las determinaciones que se señalan en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tal y como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental.
- Dadas las contradicciones entre las propuestas del Avance y de la Adenda del Avance en relación con los Planes de Sectorización que se encuentran en tramitación, se propone no continuar con la tramitación de éstos planes si se considera proseguir con el desarrollo del PGOU en base a los datos y parámetros que proponen el Avance y la Adenda del Avance.
- En cuanto al tráfico y la movilidad, el Avance no ha realizado ningún análisis coordinado con los escenarios de futuro en cuanto al tráfico y la movilidad, por lo que deberá evaluarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro del núcleo y/o los accesos a los distintos sectores de suelo urbanizable, tanto en relación a los usos residenciales como con los sectores localizados junto a la N-1 para actividad económica.



LEGISLACIÓN APLICABLE:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los artículos 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los artículos 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro"*.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *"en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36 de la citada Ley, que determina *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes,

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584046966508940151

siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería competente en materia de medio ambiente con fecha 14 de septiembre 2016 y el 16 de julio de 2018, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige "la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (artículo 10 de la Ley 3/2007)". Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería SIUR.

ANTECEDENTES:

El Pleno del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix celebrado el día 18 de julio de 2016, acuerda la aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La publicación del acuerdo de pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 173 del día 21 de julio, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 14 de septiembre de 2016, el Excmo. Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix remite el documento de Avance y el Documento Ambiental Estratégico del PGOU. Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 20 de septiembre de 2016, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General del Medio Ambiente el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con las primeras valoraciones del documento, se mantienen a lo largo del tiempo diversas conversaciones con el Ayuntamiento y el equipo redactor en el que se les informa la necesidad de ajustar y justificar aspectos relativos a la ocupación de suelo y capacidad del suelo residencial e industrial en relación al suelo vacante existente y a la proyección de población y vivienda propuesta, ya que el Avance presenta diversos desajustes en cuanto al número máximo de viviendas propuestas y a la superficie clasificada como suelo urbanizable sectorizado.

Con fecha de 1 de febrero de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Después de diferentes comunicaciones entre la Dirección General de Urbanismo y Suelo, el Ayuntamiento y el equipo redactor, con fecha 16 de julio de 2018, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix remite nueva documentación adicional (Adenda al Avance e Informe Justificativo) que complementa la presentada en septiembre de 2016.



INFORME

1.- Planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio de San Agustín del Guadalix son las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a Proteger aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 3 de junio de 1999 y publicadas en el B.O.C.M. número 231 de 29 de septiembre. Dicho acuerdo aprueba definitivamente las NN.SS. pero aplaza diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas.

Con resolución de fecha de 9 de junio de 2000, se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueban definitivamente las NN.SS. en los ámbitos que fueron aplazados, a excepción del PERI-1 (UA-35 de las anteriores NN.SS) por los motivos expuestos en el informe de la Sección de Vías Pecuarias, que considera que dicho sector invade el Dominio Público de Vía Pecuaria.

Posteriormente y con fecha de acuerdo de 7 de noviembre de 2017 (B.O.C.M. número 272 de 2017), se levanta el aplazamiento acordado y se aprueba definitivamente la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de San Agustín del Guadalix en el ámbito del PERI-1 (UA-35), al haberse resuelto en vía judicial la acción declarativa de dominio relativa a la finca número 4527 de dicho término municipal.

Durante estos años se han producido cuatro modificaciones de las NN.SS. Dos de ellas son modificaciones ordinarias y no sustanciales y las otras dos se corresponden con errores materiales. Junto a estas, se ha procedido a la aprobación de los planes parciales del SAU 1 al 8 de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del suelo del municipio en tres clases:

⇒ Suelo Urbano. Incluye cuatro áreas:

- El Casco Antiguo, en el que las NN.SS. mantienen prácticamente la ordenación existente en ese momento y delimitando 7 unidades de ejecución e incorporando diversos instrumentos de ordenación que se fueron aprobando durante la vigencia de las anteriores NN.SS.
- La Urbanización Valdelagua
- Dos núcleos de uso industrial situados al norte y al sur del término municipal

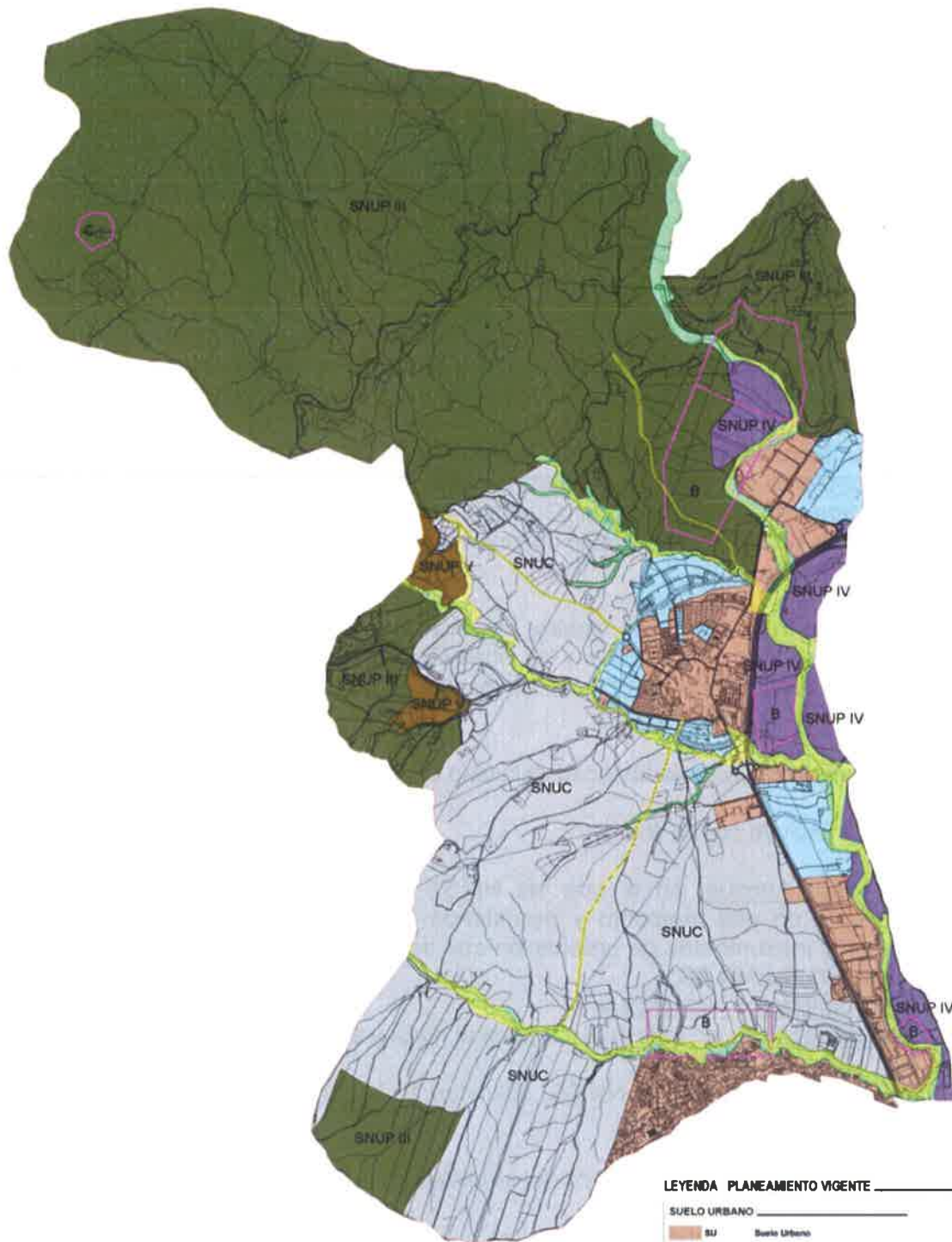
⇒ Suelo Apto para Urbanizar. Las NN.SS. delimitan 10 sectores, 7 con uso residencial y 3 con uso industrial.

⇒ Suelo No Urbanizable. Resto de suelo del municipio y dividiéndose en 6 categorías.

SNUC	Suelo No Urbanizable Común
SNUP-I	Suelo No Urbanizable Protegido Clase I. Cauces y Riberas
SNUP-II	Suelo No Urbanizable Protegido Clase II. Vías Pecuarias
SNUP-III	Suelo No Urbanizable Protegido Clase III. Espacios Forestales en Régimen Especial
SNUP-IV	Suelo No Urbanizable Protegido Clase IV. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola
SNUP-V	Suelo No Urbanizable Protegido Clase V. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



LEYENDA PLANEAMIENTO VIGENTE

SUELO URBANO	
	SU Suelo Urbano
SUELO URBANIZABLE	
	SAU Suelo Apto para Urbanizar
SUELO NO URBANIZABLE	
	SNUC Corral
	SNUP I Protección de Cauces y Riberos
	SNUP II Vías Pecatorias
	SNUP III Espacios Forestales en Régimen Especial
	SNUP IV Espacios de Interés Etnológico y Agrícola
	SNUP V Espacios de Interés Agropecuario Estacional
	A, B y C Protecciones Arqueológicas

Planeamiento Vigente de San Agustín del Guadalix (Normas Subsidiarias de 1999)
 Fte. Memoria Informativa del Avance 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix



1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente

En cuanto al grado de desarrollo actual del municipio, en la Memoria Informativa del Avance se señala que prácticamente la totalidad del suelo para uso residencial se encuentra agotado, desarrollándose 6 sectores de suelo apto para urbanizar (SAUs 1 a 6), al igual que 7 Unidades de Ejecución (UE) y 7 Áreas de Planeamiento Incorporado (API). En los cuadros siguientes pueden observarse el estado de tramitación y la capacidad actual de los diferentes ámbitos residenciales.

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN		CAPACIDAD	
Denominación	Instrumento (aprobación)	Sistema (aprobación)	Proyecto	Recepción	Totales	Vacantes
SAU 1	PP Aprob Definitiva 28/05/2002	Proy. de Compensación 20/12/2002 Mod. 14/06/2006	28/10/2002	14/05/2008	308	0
SAU 2	PP Aprob Definitiva 31/03/2004	Proyecto de Reparcelación 27/10/2004 Mod. 09/09/2005	12/01/2005	07/05/2009	374	276
SAU 3	PP Aprob Definitiva 27/04/2004	Proyecto de Reparcelación 27/10/2004	02/07/2004	25/11/2008	224	0
SAU 4	PP Aprob Definitiva 27/04/2004	Convenio Urbanístico 27/10/2004	16/07/2004	18/07/2008	406	39
SAU 5	PP Aprob Definitiva 21/12/2000	Proy. de Compensación 01/03/2001	01/03/2001	17/12/2003	44	0
SAU 6	PP Aprob Definitiva 04/04/2001	Proy. de Compensación 01/06/2001	12/06/2001	17/12/2003	24	0
SAU 10	No desarrollado				7	0
UE 1	NNSS	Proy. de Compensación 30/11/2000	13/03/2001	24/03/2003	28	0
UE 2	NNSS	Proy. de Compensación 23/10/2000	29/11/2000	24/04/2003	20	0
UE 3	NNSS	Proy. de Compensación 25/09/2008	Ap. Definitiva 13/03/2014	-----	24	24

Grado de desarrollo y capacidad de los sectores residenciales de las NN.SS.
Fte. Memoria de Información del Avance 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix



ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN		CAPACIDAD	
UE 4	NNSS	Proy. de Reparcelación Ap. Definitiva. 10/07/2014	Ap. Inicial 09/07/2009 *Ejecución Subs. Ayto. vía de servicio	*Recepción urbanización vía servicio UE-4 28/07/2011	12	12
UE 5	PERI 28/05/2002	Proy. de Compensación 27/06/2002	11/09/2002	05/11/2006	150	0
UE 6	NNSS	Proy. de Compensación 28/06/2000	28/06/2000	30/11/2001	21	0
UE 7	NNSS	Proy. de Compensación 12/02/2003			32 VPP	0
API 1 (UA-3)	•	Proy. De Compensación 27/02/2002	09/04/2002	21/04/2005	22	0
API 2 (UA-4)		Proy. De Compensación 27/02/2002	09/04/2002	21/04/2005	22	0
API 3 (UA-5)	•	Proy. De Compensación 23/04/1995	23/06/2000	24/04/2003	36	0
API 4 (UA-17)	•	Proy. De Compensación 27/09/1990	25/04/1995	20/12/2002	25	0
API 5 (Sector 1)	*PP Sector 1 27/07/1988	Proy. De Compensación 04/10/1988	30/07/1991	14/11/2006	40	0
API 7 (UA-2)	•	Proy. De Compensación 27/02/2002	09/04/2002	21/04/2005	13	0
API 8 (UA-1)	•	Proy. De Compensación 31/01/1995	16/01/2003	26/07/06	15	0
PERI 1	No Desarrollado Suspendida aprobación definitiva por acuerdo Comisión de Urbanismo 20/05/2000					

* Aprobado con planeamiento anterior

Grado de desarrollo y capacidad de los sectores residenciales de las NN.SS.
Fte. Memoria de Información del Avance 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix

Según los datos recogidos en las tablas anteriores, la práctica totalidad de los SAUs residenciales se encuentran ejecutados, a excepción del SAU 10 que según se indica en el documento de Avance, "no resulta viable urbanísticamente" Del mismo modo, los SAUs 2 y 4 todavía presentan solares por construir, así como la totalidad del PERI 1 (200 viviendas) al levantarse su aplazamiento.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584046966508940151



SAUs residenciales vacantes y con parcelas por desarrollar.
Fte. Elaboración propia a partir del Sistema de Información Territorial (SIT) de la CAM



En cuanto a los sectores industriales (SAUs 7, 8 y 9), ninguno de ellos ha finalizado su desarrollo. Estos suelos aptos para urbanizar conforman dos grandes áreas industriales al norte y al sur del municipio.

Según los datos aportados en la Memoria Informativa del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix,

La Zona Industrial Norte (569.316 m² de suelo) tiene las siguientes superficies parciales:

Suelo Urbano Consolidado: 99.560 m².

Suelo Urbano No Consolidado: 188.756 m² (UE-9 y UE-10, ya desarrolladas)

Suelo Urbanizable Sectorizado: 281.000 m² (SAU-7)

En la actualidad, según el Avance, está ocupado y con industrias funcionando el 50% del total, quedando pendiente de desarrollo únicamente el Sector SAU-7 (Plan Parcial aprobado inicialmente).

La Zona Industrial Sur (920.180 m² de suelo) tiene las siguientes superficies parciales:

Suelo Urbano Consolidado: 556.874 m².

Suelo Urbano No Consolidado: 19.286 m² (PERI-2)

Suelo Urbanizable Sectorizado: 344.020 m² (SAU-8 y SAU-9)

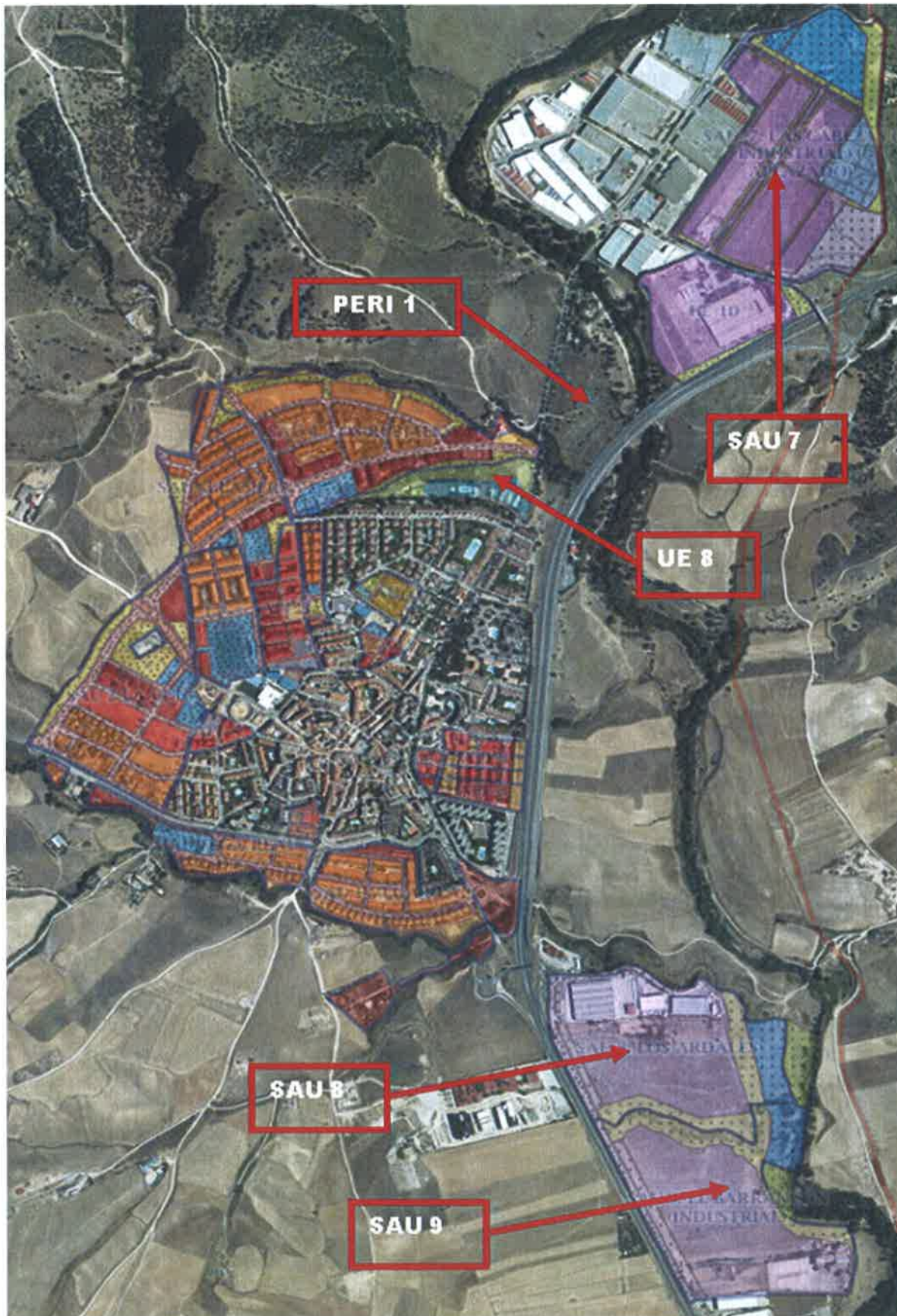
En la actualidad está ocupado y con industrias funcionando el 63% del total de la zona sur, quedando pendiente de desarrollo únicamente los sectores SAU8 y SAU-9 que tienen iniciados los trámites de desarrollo (aprobación definitiva e inicial respectivamente).

ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN	
Denominación	Instrumento (aprobación)	Sistema (aprobación)	Proyecto	Recepción
SAU 7	PP Aprob Definitiva 23/09/2013	Proy. De Compensación (Estatutos y Bases de la Junta de Compensación del SAU-7 aprobados inicialmente por la JGL el 11/04/2013)	-----	-----
SAU 8	PP Aprob Definitiva 23/09/2009	Proy. De Compensación 22/03/2012	22/03/2012	-----
SAU 9	PP Aprob Inicial 12/09/2013	-----	-----	-----
UE-8	No desarrollada			
UE-9	NNSS	Proy. de Reparcelación Ap. Definitiva. 17/06/2005	10/02/2003	28/04/2003
UE-10	NNSS	Proy. de Reparcelación Ap. Definitiva. 28/06/2002	08/11/2013	08/09/2014
API 6 (UA-41)	.	Parcelación y cesiones 05/12/1987	05/12/1987	30/06/1993
PERI 2	PERI 24/04/2007	Proy. De Reparcelación 23/05/2007	02/10/2007	03/06/2009

Grado de desarrollo y capacidad de los sectores industriales de las NN.SS.

Fte. Memoria de Información del Avance 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix

Emitida y firmada por: MANUEL GUISSADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

PERI 1 residencial y SAUs industriales vacantes y con parcelas por desarrollar.
Fte. Elaboración propia a partir del Sistema de Información Territorial (SIT) de la CAM



En el apartado 2.5.1.1. de la *Documentación Adicional al Avance: Tomo I: Informe Justificativo*, se realiza un exhaustivo análisis de la capacidad vacante residencial de cada uno de los SAUs y UE que a día de hoy presentan solares vacantes.

Tras analizar los datos de aumento de las licencias de primera ocupación, indicándose que *“no parece realmente significativo”* pero que debe estudiarse en el contexto de unas NN.SS. prácticamente agotadas, se señala que en la actualidad quedan 161 viviendas disponibles, 35 en el SAU-4, 90 en el SAU-2, 12 en la UE-4 (con la modificación de planeamiento aprobada en 2018 y en relación con las viviendas vendidas) y 24 en la UE-3.

En este cálculo no se han incorporado las 200 viviendas el PERI-1, sobre el que con el Acuerdo de 7 de noviembre de 2017 (B.O.C.M. número 272 de 2017), se levanta el aplazamiento acordado en el ámbito del PERI-1 (UA-35), al haberse resuelto en vía judicial la acción declarativa de dominio relativa a la finca número 4527 de dicho término municipal.

Por otro lado, el documento de Avance señala que las Normas Subsidiarias planteaban la UE-8 para la obtención de suelo dotacionales, pero que no se ha desarrollado ya que no ha resultado viable urbanísticamente.

2.- Propuesta del AVANCE

El Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix señala como propuesta fundamental del nuevo planeamiento la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como al *“agotamiento del suelo residencial y la falta de suelo dotacional, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal”*.

2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

Tal y como se ha señalado en los antecedentes de este informe, junto con el documento de Avance presentado en septiembre de 2016, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix ha añadido una Adenda al Avance, ya que como se expresa en la Documentación Adicional al Avance – Tomo I: Informe Justificativo:

“De la lectura del Documento de Alcance emitido por la Dirección General de Medio Ambiente se cree necesario aportar mayor claridad a los datos estimados para considerar el crecimiento de población considerado en la propuesta del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Agustín del Guadalix, previo a la emisión por parte de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid del Informe de Impacto Territorial.

*Con fecha 8 de marzo de 2018 en la reunión mantenida entre la Dirección General de Urbanismo con el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y el equipo redactor, con motivo de la propuesta de Avance del PGOU presentado para la emisión del Informe de Impacto Territorial, el Ayuntamiento se comprometió a la elaboración de un **informe justificativo** ajustado a las necesidades reales de vivienda, en función de los suelos actualmente vacantes y la demanda real previsible para un plazo de 10 años, lo cual quedó encomendado al equipo redactor”*.

De este modo, para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix, así como el denominado como Tomo XI: Adenda al Avance. En el proceso de análisis del Documento de Avance, la Dirección General de Urbanismo y Suelo ha manifestado la necesidad de ajustar los crecimientos previstos por el Avance, así como la Documentación Adicional al Avance – Tomo I: Informe Justificativo

El documento, por lo tanto, sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- Tomo I. **Memoria de Información**

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

➤ **Tomo II. Memoria de Ordenación**

➤ **Tomo III. Normas Urbanísticas**

➤ **Tomo IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

➤ **Tomo V. Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica**

➤ **Tomo VI. Planos de Información**

- *PI-01. Encuadre Territorial*
- *PI-02. Fotografía aérea. Situación*
- *PI-03. Plano Base Topográfico.*
- *PI-04.1. Estructura de la propiedad. Catastro Urbano.*
- *PI-04.2. Estructura de la propiedad. Catastro Rústico.*
- *PI-05.1. Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo*
- *PI-05.2. Planeamiento Vigente. Grado de desarrollo de las NNSS*
- *PI-06.1. Usos actuales del Suelo. Término municipal*
- *PI-06.2. Usos actuales del Suelo. Suelo Urbano*
- *PI-07. Espacios Libres y Equipamientos existentes*
- *PI-08. Alturas de la Edificación*
- *PI-09.1. Redes de infraestructuras existentes. Red Varia*
- *PI-09.2. Redes de infraestructuras existentes. Abastecimiento*
- *PI-09.3. Redes de infraestructuras existentes. Saneamiento*
- *PI-09.4. Redes de infraestructuras existentes. Energía Eléctrica*
- *PI-09.5. Redes de infraestructuras existentes. Gas*
- *PI-10. Patrimonio Histórico*
- *PI-11. Vías Pecuarias*
- *PI-12. Afecciones medioambientales*
- *PI-13. Unidades de paisaje.*
- *PI-14. Servidumbres Aeronáuticas*

Tomo VII. Planos de Ordenación

- *PO-01. Análisis de Alternativas*
- *PO-02. Clasificación y Categorización del Suelo*
- *PO-03. Usos globales*
- *PO-04. Ámbitos y Áreas Homogéneas*
- *PO-05. Ordenación*
- *PO-06. Sistemas de Redes Públicas*
- *O-07. Estructura Urbana*
- *PO-08. Gestión del Suelo*
- *PO-09.1. Infraestructuras y Servicios. Abastecimiento*
- *PO-09.2. Infraestructuras y Servicios. Saneamiento*
- *PO-09.3. Infraestructuras y Servicios. Energía Eléctrica*
- *PO-09.4. Infraestructuras y Servicios. Gas*
- *PO-10. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*
- *PO-11. Trazado orientativo del Tren de Cercanías*
- *PO-12. Ordenación Pormenorizada. Sector S.U.S. "Fuentelucas"*
- *PO-13. Ordenación Pormenorizada. Sector S.U.S. "EL Aniversario"*

➤ **Tomo VIII. Estudios Complementarios**

- ⇨ Estudio de Contaminación Atmosférica
- ⇨ Estudio de Contaminación Electromagnética
- ⇨ Estudio Acústico
- ⇨ Estudio Hidrológico en cumplimiento del Decreto 170/98.
- ⇨ Estudio de Gestión de Residuos
- ⇨ Estudio de la Calidad de los Suelos

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**⇒ Estudio de Riesgos Naturales⇒ Estudio de Tráfico

- Tomo IX. **Documento Inicial Estratégico** (Evaluación Ambiental conforme a la Ley 21/2013)
- Tomo X. **Memoria de participación ciudadana**
- Tomo XI: **Adenda al Avance**
- **Documentación Adicional al Avance – Tomo I: Informe Justificativo**

2.2.- Objetivos Generales y Específicos del Avance

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

a) *El uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*

b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*

c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*

d) *La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*

e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*

f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.*

g) *Impedir la especulación con el suelo.*

h) *Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*

Junto a estos objetivos generales, el Avance propone una serie de criterios específicos de ordenación que de modo sistemático se describen a continuación:

- **Criterios para la protección del medio natural.** Se considera al medio natural de San Agustín del Guadalix uno de los valores más importantes del municipio, de modo que la propuesta del Avance respeta las zonas de valor paisajístico y ambiental, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el urbano, prestando especial atención a los cauces y áreas de inundación, de modo que las riberas de los arroyos que discurren en las proximidades

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

del núcleo urbano se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes.

- **Criterios sobre el modelo territorial.** La clasificación del suelo que hace el Avance propone clasificar la mayor parte como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, ya sea afectado por legislación sectorial como los que el planeamiento establece como protegidos en función de sus valores específicos.

El Suelo Urbano se clasifica en función de la realidad física existente y con los criterios establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Suelo Urbanizable es el remanente tras la delimitación de los anteriores, delimitándose el suelo urbanizable sectorizado que se considera como necesario para el incremento poblacional pretendido.

- **Criterios sobre la estructura urbana.** El Avance, en este aspecto, plantea:
 - Establecer una regulación adecuada de las condiciones de uso y edificación mediante ordenanzas, recogiendo la diversidad tipológica y de usos existente en el municipio y adecuando alguno de sus parámetros a los problemas detectados por los técnicos municipales durante estos años.
 - Establecer un modelo urbano adecuado considerando la estructura urbana existente y el entorno de alta calidad ambiental, optando por un modelo de crecimiento basado en la estructura urbana existente, para lo que se han establecido tres usos globales: residencial, terciario e industrial.
- **Criterios sobre vivienda.** Se propone una oferta que posibilite un equilibrio entre tipologías, alternando la vivienda unifamiliar con la multifamiliar.
- **Criterios para la adaptación e integración del suelo industrial y terciario.** El Plan propone agrupar la actividad económica a fin de generar más empleo en el municipio, de modo que plantea una zona industrial de fachada a la N-1 y una zona mixta terciario-comercial próxima al casco. Por otra parte, el Avance propone transformar los polígonos industriales existentes en Eco-parques industriales que propicien la integración urbanística y ambiental.
- **Criterios para nuevos equipamientos y zonas verdes.** Se propone un modelo lo más accesible posible en cuanto a la localización de los equipamientos, mientras que las zonas verdes se configuran dentro de una malla que conformen una especie de “anillo verde” interconectada con paseos peatonales y vías ciclistas.

2.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del Avance

De la selección de alternativas que se realiza en el documento de Avance presentado en 2016, se opta por la denominada como Alternativa 3, que se define como de alcance intermedio. Hay que señalar, no obstante, que el documento de Adenda al Avance y la Documentación Adicional al Avance (Informe Justificativo), aunque no modifican sustancialmente el modelo urbano propuesto como Alternativa 3 ni la estructura general y orgánica del municipio, si modifica la superficie urbanizable clasificada y, por lo tanto, los parámetros generales de crecimiento.

Por lo tanto, a continuación se hace un análisis de la propuesta que hace el documento de Avance de 2016, según la Alternativa 3 elegida para, posteriormente, enumerar los ajustes y modificaciones que la Adenda al Avance propone.



2.3.1.- Suelo Urbano

La propuesta que hace el Avance clasifica como Suelo Urbano Consolidado los suelos que ya presentaban esta clasificación en el planeamiento vigente. No obstante, se han añadido las diferentes Unidades de Ejecución y las Áreas de Planeamiento Incorporado localizadas sobre Suelo Urbano No Consolidado que a la fecha de la redacción del Avance habían terminado su desarrollo (completando su urbanización y parcelación) y habían sido recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. Se trataría de las UE 1, UE 2, UE 5, UE 6 y UE 7 y de los SAPI 1, API 2, API 3, API 4, API 5 y API 8 de las NN.SS. vigentes.

Los ámbitos de Suelo Urbanizable que a la fecha de la elaboración del Avance habían culminado su reparcelación y urbanización y han sido recepcionadas las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. En este caso se incluirían los sectores SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 4, SAU 5 y SAU 6.

Con respecto al Suelo Urbano No Consolidado, el Avance clasifica las Unidades de Ejecución que el planeamiento vigente clasifica sobre Suelo Urbano No Consolidado pero que a la fecha de redacción del Avance no habían culminado su desarrollo. Se corresponden con la UE 3 y UE 4 que en el Avance pasan a denominarse como SUNC-1 y SUNC-2 respectivamente.

También se integraría en esta clase de suelo, una parte de la UE 8 de las NN.SS. vigentes, ya que no se ha obtenido el uso dotacional previsto. En este caso, el Avance plantea el ámbito SUNC-3 que incorpora una zona localizada al oeste de la Avenida de Madrid que el Avance señala que cumple con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

2.3.2.- Suelo Urbanizable

El Avance clasifica una serie de sectores residenciales e industriales que están constituidos por los siguientes ámbitos:

- Sectores SUR-R1, SUR-R2, SUR-R3, SUR-R4, SUR-R5 y SUR-R6 que conforman la propuesta de crecimiento residencial que hace el Avance. En estos sectores se incluyen los suelos que a la fecha de la redacción del documento de Avance, presentan Avances de Planes de Sectorización.
- Ámbitos de Suelo Urbanizable delimitados por las NN.SS. vigentes que a fecha de redacción del Avance presentan diferentes fases de desarrollo, no habiéndose iniciado en ningún caso obras de urbanización. Serían los sectores para uso industrial, SAU7, SAU 8 y SAU 9 que el Avance denomina como SUR-I1, SUR-I2 y SUR-I3.
- Los sectores para uso industrial localizados en la margen izquierda de la N-I. Se corresponden con el SUR-I4, SUR-I5 y SUR-I6.

El resto del Suelo Urbanizable se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado y se localiza rodeando el Suelo Urbanizable Sectorizado al oeste y al sur.

2.3.3.- Suelo No Urbanizable

El mantenimiento de los valores ambientales es uno de los objetivos fundamentales del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix. De este modo, el Avance clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) los suelos a los que debe aplicarse legislación sectorial y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) a los terrenos que presentan valores intrínsecos o son inadecuados para su urbanización.

El Suelo No Urbanizable de Protección Especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

- **SNUP-E de Carreteras:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por la autovía A-1, la carretera M-104, y el futuro trazado del desdoblamiento de la M-104.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Protegidos:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial constituidos por el Monte de Utilidad Pública nº 132 del catálogo, denominado "Dehesa de Moncalvillo", y por los montes catalogados como Protectores. Ocupan principalmente la zona norte del municipio y otras dos áreas de menor entidad en el extremo oeste y suroeste.
- **SNUP-E de la ZEC "Río Guadalix":** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por la Zona de Especial Conservación ZEC ES3110003 "Cuenca del río Guadalix" que ocupa el propio río y sus riberas
- **SNUP-E Cultural:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

El Suelo No Urbanizable de Protección Preservado comprende aquellos suelos que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos de suelo:

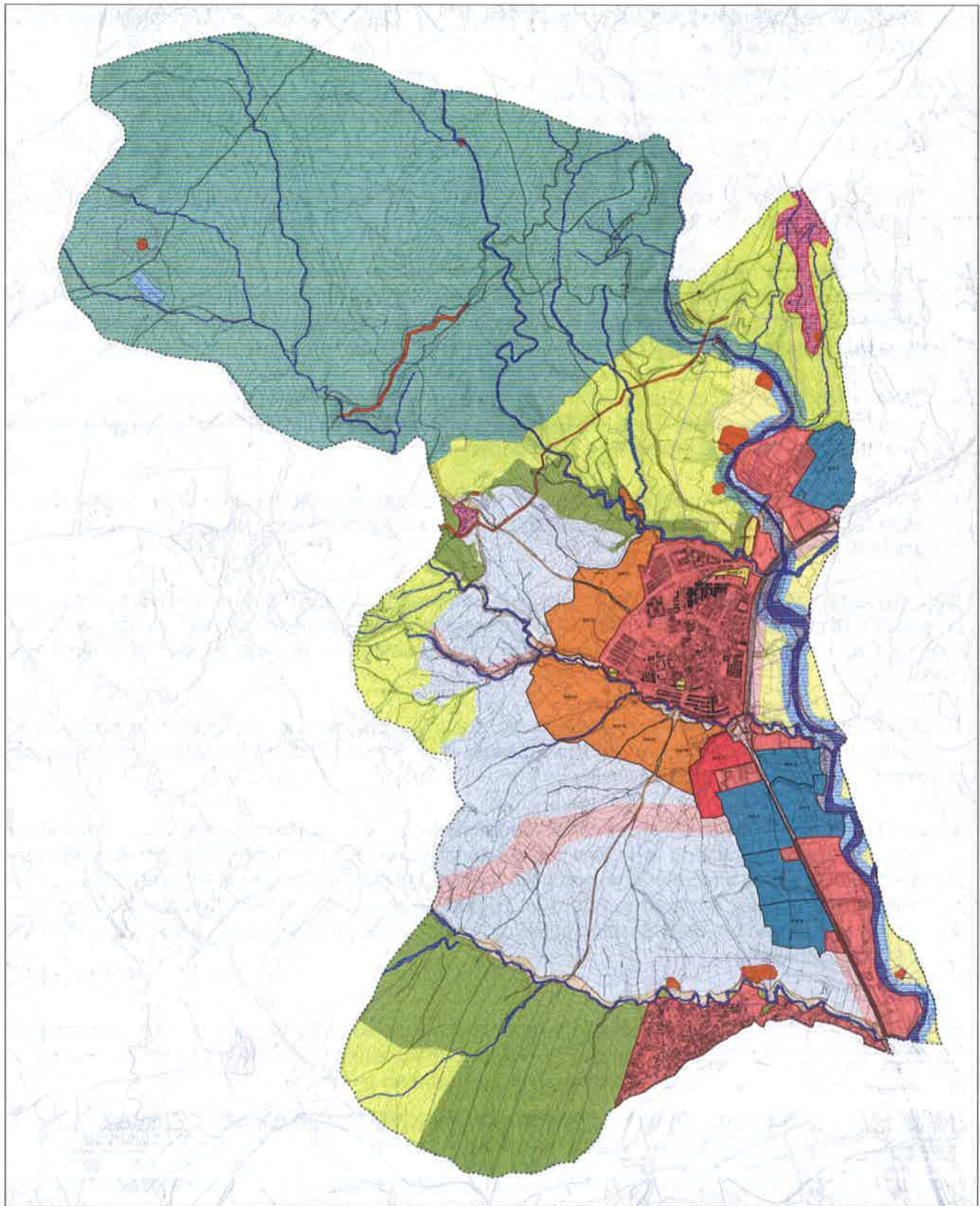
- **SNUP-P Agrícola:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado situados en la zona de ribera del Río Guadalix que por su riqueza edafológica requieren ser preservados para los usos agrícolas.
- **SNUP-P Paisajística:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservado que, sin estar sometidos a legislación sectorial, merecen ser protegidos por sus valores paisajísticos y/o su alto valor ambiental. Se localizan principalmente en el extremo suroeste del término municipal y en la zona norte del núcleo de población de San Agustín del Guadalix, constituyendo bandas de protección entre los montes protegidos existentes y las zonas urbanas y/o urbanizables.

En los cuadros e imágenes siguientes, pueden observarse las superficies para cada una de las tres clases de suelo que propone el Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix presentado en 2016, su distribución por sectores y su localización dentro del término municipal.

	NORMAS SUBSIDIARIAS		AVANCE DEL PLAN GENERAL	
	Superficie	%	Superficie	%
Suelo Urbano	3.232.009,00	8,45%	3.201.530,45	8,37%
Suelo Urbanizable Sectorizado	649.703,00	1,70%	2.813.428,34	7,36%
Suelo Urbanizable No Sectorizado	11.831.737,00	30,95%	6.199.623,09	16,22%
Suelo No Urbanizable de Protección	22.517.678,00	58,90%	26.016.545,37	68,05%
TOTAL	38.231.127,25	100,00%	38.231.127,25	100,00%

Superficies de cada clase de suelo propuestas por el Avance

Fte. Memoria de Ordenación del Avance de 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN

- Límite del Suelo Urbano
- Límite del Suelo Conurbado
- Límite del Suelo Urbano y Conurbado

SUELO URBANIZABLE

- SUELO Urbanizable Residencial
- SUELO Urbanizable Industrial
- SUELO Urbanizable Mixto
- SUELO Urbanizable Turístico

SUELO INURBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SUIP)

- SUIP-E ESPECIAL PROTECCIÓN
- SUIP-F FORTALECIMIENTO Y PROTECCIÓN
- SUIP-P PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- SUIP-R RIESGO DE INUNDACIÓN
- SUIP-S SUELO INURBANIZABLE
- SUIP-T TURISMO

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Termino Municipal
- Límite de Ordenación de Estudios de Patrimonio Cultural
- Límite de Ordenación de Estudios de Patrimonio Cultural
- Área de Protección Arquitectónica
- Zonas de Protección Ambiental



PLAN GENERAL DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

TOMO VII PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-02-1

Propuesta de Clasificación

Escala: 1:50.000

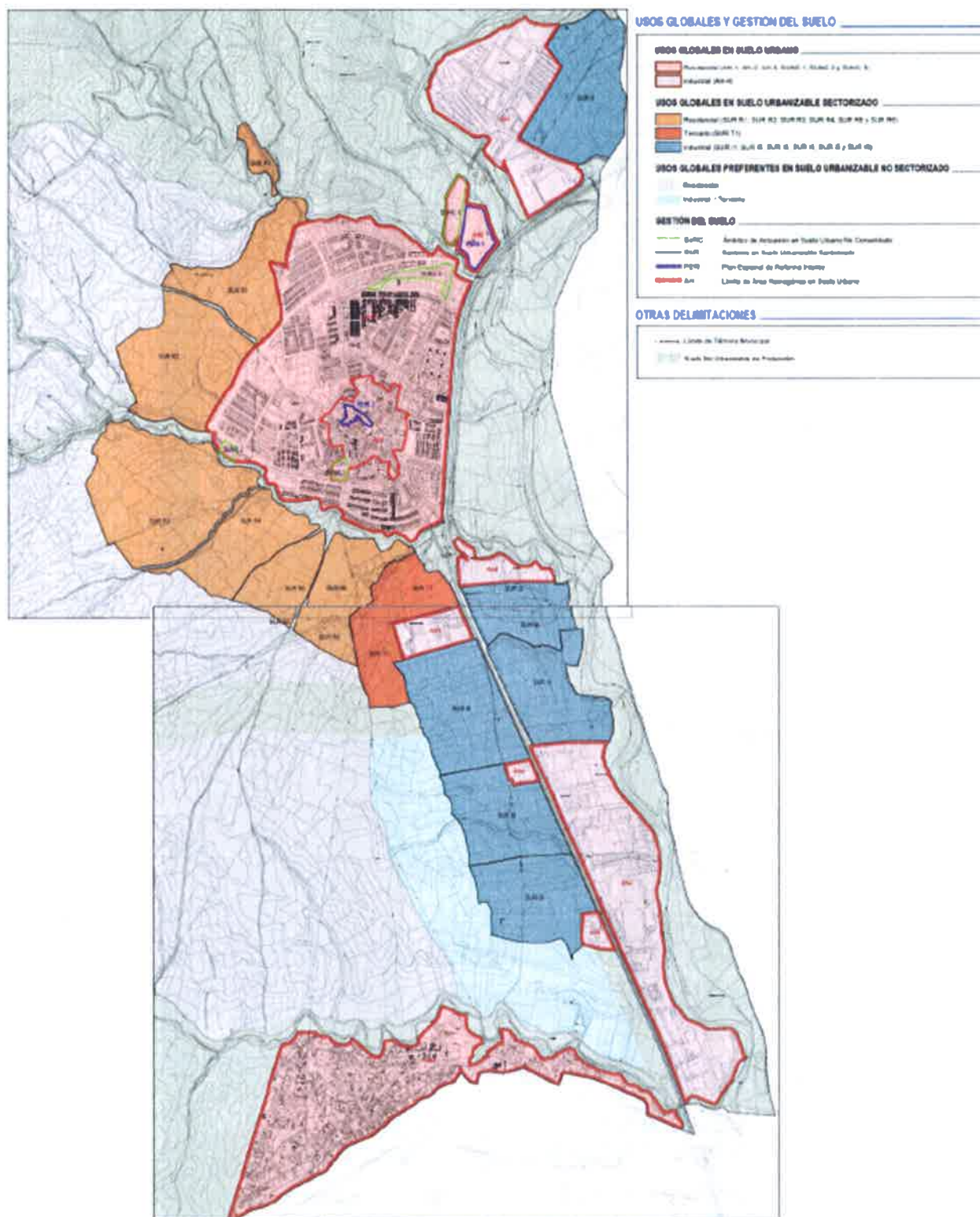
Fecha: 2018

Propuesta de Clasificación del Suelo del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix
 Fte. Planos de Ordenación - Documento de Avance de 2016 del PGOU de San Agustín del Guadalix

MOD. 41. UNE A-4

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



Propuesta de Usos Globales y Gestión del Suelo del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix
Fte. Planos de Ordenación - Documento de Avance de 2010 del PGOU de San Agustín del Guadalix

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



MOD. 41. UNE-A-4

Categoría	Sector	Uso Destad	Superficie Bruta	Edificabilidad Máxima	Edificabilidad Realizada	Capacidad (habitantes)	Nº Viviendas	EO	EQ	ZV	TOTAL	EO	EQ	ZV	TOTAL	EO	EQ	ZV	TOTAL	Superficie de Protección			
SUELO URBANO	AM 01		129.008,54	0,34%	170.607,27	1,32	115																
	AM 02		1.313.999,10	3,44%	55.741,02	0,42	23	3.024															
	AM 03		635.400,89	1,66%	63.540,09	0,10	3	191															
	AM 04		1.061.170,37	2,78%	360.792,81	0,34	0	0															
	TOTAL SUC		3.139.578,90	8,21%	1.148.271,31	4,19																	
	SUNC 1	RESIDENCIAL	7.760,00	0,02%	8.207,60	1,06	74	57															
	SUNC 2	RESIDENCIAL	5.865,00	0,02%	2.950,10	0,36	12	7															
	SUNC 3	RESIDENCIAL	48.276,35	0,13%	24.138,28	0,30	90	241															
	TOTAL SUNC		61.901,35	0,17%	35.295,98	0,45	176	285															
	TOTAL SUELO URBANO		3.201.520,65	8,37%	1.183.571,69	5,04																	
SUELO URBANIZABLE	SUR 01	RESIDENCIAL	220.537,47	0,58%	72.777,37	0,33	30	664															
	SUR 02	RESIDENCIAL	207.800,40	0,55%	95.006,53	0,33	30	664															
	SUR 03	RESIDENCIAL	396.607,65	1,04%	130.806,59	0,33	30	1.190															
	SUR 04	RESIDENCIAL	183.559,71	0,48%	60.574,72	0,33	30	551															
	SUR 05	RESIDENCIAL	109.597,05	0,29%	36.167,03	0,33	30	329															
	SUR 06	RESIDENCIAL	171.229,24	0,45%	56.506,65	0,33	30	514															
	SUR 07	RESIDENCIAL	186.742,46	0,50%	75.896,56	0,40	0	0															
	SUR 08	RESIDENCIAL	274.863,84	0,72%	105.945,54	0,40	0	0															
	SUR 09	RESIDENCIAL	138.909,00	0,38%	48.207,00	0,24	0	0															
	SUR 10	RESIDENCIAL	194.278,00	0,51%	77.110,40	0,40	0	0															
	SUR 11	RESIDENCIAL	250.834,21	0,68%	101.453,69	0,40	0	0															
	SUR 12	RESIDENCIAL	195.125,19	0,51%	78.050,08	0,40	0	0															
	SUR 13	RESIDENCIAL	199.465,90	0,53%	79.786,36	0,40	0	0															
	SUR 14	RESIDENCIAL	2.813.423,34	7,48%	1.022.955,52	4,19																	
	TOTAL SURS		6.099.823,89	16,22%	2.022.955,52	8,21%																	
	TOTAL SUELO URBANIZABLE		9.013.051,43	23,56%	3.046.527,21	11,77%																	
TOTAL SU + SUR		12.214.572,08	31,93%	4.130.102,90	15,98%																		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION	Cementerio		1.302.045,96	3,61%																			
	Calle y Avda		1.266.360,84	3,37%																			
	Montes Principales		1.372.655,47	3,59%																			
	REC Sin Custodio		18.661.900,84	48,81%																			
	Colindat		14.998.334,02	39,27%																			
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION	Protección Agraria		306.171,26	0,80%																			
	Protección Paisajística		664.879,70	1,74%																			
TOTAL SU + SUR		38.231.127,25	100,00%																				

Cuadro Síntesis de los Datos de Ordenación

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix



2.3.4.- Redes Públicas

El artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece las determinaciones sobre Redes Públicas que deben cumplirse en los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

➤ **Redes Supramunicipales.** El documento de Avance señala que en ausencia de planeamiento regional, incluye los siguientes elementos:

⇒ Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RS-V), formada por la existente autovía A-1, la actual M-104, y por la prevista M-104.

En la propuesta realizada en el presente Avance se ha considerado oportuno modificar el trazado planteado en los estudios previos por la Consejería Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para el desdoblamiento de la carretera M-104. El entronque de la nueva M-104 con la A-1 previsto en los citados estudios previos se realiza a través de la actual salida hacia el núcleo de San Agustín por el sur, lo cual no se considera adecuado ya que discurre muy cercano a zonas residenciales ya desarrolladas. Este nudo generaría en el futuro un punto conflictivo al aglutinar en una única localización la totalidad de los tráficos del municipio y los que se produzcan hacia Colmenar Viejo desde la A-1.

Como alternativa se plantea el desvío de dicho entronque hacia el sur de las actuales instalaciones de Iberdrola, y la eliminación de la actual salida sur desde la autovía A-1 hacia San Agustín, logrando así un triple objetivo:

- *En primer lugar, se evita el problema de la cercanía con las viviendas existentes.*
- *En segundo lugar, se distancia la actual salida sur desde la A-1 a San Agustín de la salida norte, logrando una mejora en la funcionalidad de dicha vía, puesto que ambos enlaces actualmente se encuentran a escasa distancia el uno del otro, a apenas un kilómetro.*
- *Por último, al desviar hacia el sur el trazado de la M-104 se evita comprometer los crecimientos futuros del núcleo de San Agustín, puesto que como ya se ha expuesto con anterioridad, la únicas direcciones posibles de crecimiento del núcleo actual son hacia el oeste y hacia el sur.*

⇒ Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias (RS-VP), constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria Informativa, las vías pecuarias existentes en San Agustín del Guadalix son las siguientes:

- *Vereda de Valdelagua o del Camino Ancho*
- *Vereda del Monte de Moncalvillo*
- *Vereda del Carril de las Mentiras*
- *Colada de las Huelgas del Arroyo de Colmenar*
- *Colada del Berral*
- *Colada del Arroyo del Caño*
- *Colada de las Huelgas del Arroyo de la Fresneda*
- *Colada de las Huelgas del Río Guadalix*
- *Descansadero – Abrevadero del Ardal*

En las zonas donde las vías pecuarias atraviesan el suelo urbano consolidado se ha integrado su trazado convenientemente en la red viaria o en la red de zonas verdes y espacios libres.

⇒ Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Ferroviarias (RS-F), formada por la futura ampliación de la Red de Cercanías de Madrid hasta San Agustín del Guadalix. En el presente Avance no se recoge esta red debido a que a la fecha de redacción de este documento aún no se ha recibido del organismo competente un trazado suficientemente definido para incluirlo en el instrumento de planeamiento urbanístico general.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

- ⇒ Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento (RS-IA), formado por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid.
- ⇒ Red Supramunicipal de Infraestructuras Energéticas de Electricidad (RS-IE), formado por la subestación eléctrica existente al sur del núcleo de San Agustín del Guadalix, y por las redes de transporte que atraviesan el término municipal.
- **Redes Generales.** El Avance delimita dichas redes intentando crear conjuntos integrados que generen continuidad espacial y de trama urbana. Se plantean las siguientes:
 - ⇒ Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RG-V), diseñada en base a criterios de funcionalidad, jerarquización y continuidad en la trama. Se ha establecido una sección tipo de treinta metros para los viales pertenecientes a la Red General de Infraestructuras Viarias.

El Plan General pretende aliviar el eje viario principal actual en torno al casco actual, formado por la Avenida de Madrid y la Avenida de Manuel Azaña mediante la creación de dos vías perimetrales, una oeste, prolongación de la actual calle Alcalde Lorenzo Ginés Brandín, y otra sur, que conecte la anterior con la avda. de Madrid a través del actual enlace sur con la autovía A-1. Estas vías discurren alrededor del núcleo urbano existente, enlazando las calles radiales presentes y relacionando los distintos sectores de suelo urbanizable previstos, tal como se recoge en los planos de ordenación.

Para los nuevos sectores previstos se han grafiado los viales de la Red General de Infraestructura de Comunicaciones Viarias en los planos de ordenación.
 - ⇒ Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento (RG-IA), constituida por la aducción del Canal de Isabel II y el depósito existente al oeste del término municipal. Se considera necesario el refuerzo de las infraestructuras existentes en la actualidad para garantizar el abastecimiento de agua a los nuevos crecimientos planteados. Será imprescindible reforzar la capacidad de transporte de la aducción actual al municipio desde el Ramal Sur de Torrelaguna, así como la capacidad de regulación, mediante la ejecución de un nuevo depósito próximo al existente, para regular a 24 horas el abastecimiento demandado por el nuevo desarrollo del Plan General. Dichos refuerzos se cargarán al desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable.
 - ⇒ Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento (RG-IS), formada por los emisarios generales y por la Estación Depuradora de Aguas Residuales ubicada en el sureste del término municipal. La Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento está gestionada por el Canal de Isabel II, pero está diseñada para dar servicio únicamente al municipio de San Agustín del Guadalix. Con objeto de garantizar la depuración en los nuevos sectores propuestos por el Plan General, se prevé un aumento aproximado del caudal vertido de 10.000 m³/día, por lo que será necesario prever la ampliación de la capacidad del actual sistema de depuración, mediante ampliación de la EDAR de San Agustín del Guadalix o la construcción de una nueva EDAR. En fases posteriores del Plan General, se definirá con más detalle la capacidad, emplazamiento e idoneidad de dicha infraestructura.
 - ⇒ Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural (RG-IG), formada por la canalización de acometida municipal a San Agustín del Guadalix cuyo trazado transcurre paralelo a la A-1 en la zona del polígono industrial sur.
 - ⇒ Red General de Equipamientos Sociales (RG-EQ), distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en la proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas. Entre otros, se prevé la obtención de suelos para un nuevo cementerio, un nuevo recinto ferial y diversos equipamientos educativos y sanitarios.

- ⇒ *Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV), constituida por una serie de corredores verdes apoyados en los cauces de los arroyos de El Caño y de Fuentelucas, así como del río Guadalix, con el objetivo de crear una malla continua de espacios dedicados al esparcimiento de la población para el fomento los recorridos peatonales, el uso de la bicicleta y las actividades al aire libre. Así mismo, se complementa esta red con zonas verdes distribuidas a lo largo de ejes viarios estructurantes (como la Avenida Alcalde Lorenzo Ginés Brandín o la propia A- 1) y en el anillo perimetral de la nueva corona de suelo urbanizable prevista al oeste y al sur del casco urbano, para fomentar una transición adecuada hacia el suelo no urbanizable.*
- ⇒ *Red General de Servicios de Viviendas Públicas o de Integración Social (RG-VS), constituida por las edificaciones destinadas a viviendas sometidas a algún grado de protección conforme a la legislación vigente en la materia.*

➤ **Redes Locales.** Constituidas por elementos cuya función se limita a un uso, gestión o servicio de un ámbito concreto o barrio. Se proponen las siguientes:

- ⇒ *Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias (RL-V), constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una determinación de ordenación detallada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. Para los sectores sin ordenación pormenorizada únicamente se han grafiado ciertos viales de la red local con carácter estructurante a la hora de establecer las conexiones de los sectores con áreas colindantes.*
- ⇒ *Red Local de Equipamientos Sociales (EQ-PU), constituida por aquellos equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación detallada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. Para los sectores sin ordenación pormenorizada se indican localizaciones preferentes para su ubicación.*
- ⇒ *Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV), constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación detallada.*

Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. Para los sectores sin ordenación pormenorizada se indican localizaciones preferentes para su ubicación.

- ⇒ *Red Local de Servicios Urbanos de Abastecimiento (RL-SA), constituida por la red de distribución de agua potable municipal.*



- ⇒ **Red Local de Servicios Urbanos de Saneamiento (RL-SS)**, formada por la red de saneamiento municipal (aguas fecales y pluviales).
- ⇒ **Red Local de Servicios Urbanos de Electricidad (RL-SE)**, formado por la red de distribución de Iberdrola y los centros de transformación.

Sector	Red Supramunicipal			Red General				Red Local			
	EQ	INF	TOTAL	ZV	EQ	INF	TOTAL	ZV	EQ	INF	TOTAL
				m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
SUNC 1				0,00	0,00	0,00	0,00	1.674,14	0,00	1.938,04	3.612,18
SUNC 2				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.109,06	3.109,06
SUNC 3				1.075,51	0,00	0,00	1.075,51	22.534,22	2.378,16	6.641,22	31.553,60
TOTAL SUNC				1.075,51	0,00	0,00	1.075,51	24.208,36	2.378,16	11.688,32	38.274,84
SUR R1			-	57.894,45	22.085,23	0,00	79.979,68	10.960,36	10.932,08	48.730,39	70.622,83
SUR R2			-	43.964,60	15.988,21	0,00	59.952,81	27.094,58	20.947,79	70.726,78	118.769,15
SUR R3			-	82.884,25	7.253,93	28.031,99	118.170,17	23.688,95	21.757,12	68.047,13	113.493,20
SUR R4			-	32.294,75	0,00	8.142,14	40.436,89	9.411,50	11.433,90	38.461,63	59.307,03
SUR R5			-	6.678,88	0,00	9.505,92	16.184,80	13.240,35	5.571,47	21.531,21	40.343,03
SUR R6			-	28.525,07	0,00	23.577,86	52.102,93	14.412,47	8.493,81	18.264,22	41.170,50
SUR T1		6.911,61	6.911,61	9.455,19	7.528,37	25.398,11	42.381,67	14.241,72	15.428,74	27.818,67	57.489,13
SUR 11	21.989,11		21.989,11	22.416,34	32.983,66	26.882,77	82.282,77	17.242,22	3.483,11	34.828,45	55.553,78
SUR 12	9.641,00		9.641,00	31.013,00	0,00	5.184,00	36.197,00	7.232,00	4.353,00	11.699,58	23.284,58
SUR 13		22.711,29	22.711,29	45.888,79	0,00	13.615,58	59.504,37	11.658,56	11.656,56	7.771,04	31.084,16
SUR 14		23.973,00	23.973,00	14.853,84	0,00	17.223,89	31.877,53	15.218,05	15.218,05	10.145,37	40.581,47
SUR 15			-	0,00	0,00	10.936,45	10.936,45	11.707,51	11.707,51	7.805,01	31.220,03
SUR 16			-	0,00	0,00	9.120,35	9.120,35	11.967,95	11.967,95	7.978,64	31.914,64
TOTAL SUR-S		53.595,90		375.689,16	85.839,40	177.618,86	639.127,42	188.074,23	152.951,10	373.808,11	714.833,44

Cuadro Síntesis de los Datos de Ordenación

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix

2.4.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión del documento de ADENDA AL AVANCE

Cómo se ha hecho referencia en el punto 2.1. de este informe, con los análisis iniciales al documento de Avance presentado en 2016, se constata la necesidad de que, por parte del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, se deban ajustar y justificar diversos aspectos relativos a la ocupación del suelo y a la proyección de población que sirve de base para la propuesta de crecimiento de población y vivienda.

Posteriormente a las conversaciones mantenidas por la Dirección General de Urbanismo y Suelo con el Ayuntamiento y el equipo redactor sobre estos aspectos, el 1 de febrero de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, e informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A la vista de los diversos elementos que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental y de las conversaciones mantenidas por la Dirección General, el Ayuntamiento cree necesario dar mayor claridad a los datos aportados en relación con el crecimiento de población considerado por el Avance, de modo que, tal y como se indica en el Documento Adicional al Avance – Tomo I: Informe Justificativo:

*“Con fecha 8 de marzo de 2018 en la reunión mantenida entre la Dirección General de Urbanismo con el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y el equipo redactor, con motivo de la propuesta de Avance del PGOU presentado para la emisión del Informe de Impacto Territorial, el Ayuntamiento se comprometió a la elaboración de un **informe justificativo** ajustado a las necesidades reales de vivienda, en función de los suelos actualmente vacante y la demanda real previsible para un plazo de 10 años, lo cual quedó encomendado al equipo redactor”.*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584046966508940151

De este modo y con fecha 16 de julio de 2017, el Excelentísimo Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix remite escrito en el que se adjuntan los siguientes documentos:

- Tomo XI: ADENDA AL AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix (octubre 2017)
- Documento Adicional al Avance – Informe Justificativo (mayo 2018)

2.4.1. Descripción de la propuesta

El documento presentado tras diversas conversaciones entre la Dirección General de Urbanismo y Suelo con el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix: ADENDA al AVANCE de octubre de 2017, propone una propuesta de ajuste del crecimiento previsto en el Avance (Alternativa 3), desde un triple objetivo:

- Reducir la superficie de suelo urbanizable residencial prevista inicialmente
- Reducir la densidad edificatoria en los sectores de suelo urbanizable residencial, disminuyendo el número de viviendas por hectárea
- Reducir la superficie de suelo urbanizable industrial previsto

➤ Reducción del suelo urbanizable residencial

El ajuste propuesto mantiene el modelo territorial y urbano de corona residencial reduciendo su superficie. A la vez, se han modificado la delimitación de los sectores proponiendo una mayor fragmentación que faciliten su gestión urbanística y garanticen su viabilidad económica.

La propuesta, por lo tanto, permite ajustar la superficie de suelo urbanizable sectorizado residencial de 1.369.411,72 m² a 1.062.456,64 m² pasando de 6 a 8 sectores. Estos datos reflejan una reducción de aproximadamente del 22,42%.

REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL			
Superficie según AVANCE	Superficie según ADENDA	Diferencia	Porcentaje de reducción
1.369.411,72 m ²	1.062.456,64 m ²	306.955,08 m ²	22,42 %

Fte. ADENDA al AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix

➤ Reducción de densidad de viviendas

Se propone adjudicar una densidad media para los sectores residenciales de 24 viviendas por hectárea, en lugar de las 30 viviendas por hectárea que se planteaba en el documento de Avance de 2016. El documento señala que "Esta propuesta es más acorde al modelo urbanístico desarrollado en los últimos años en el municipio de San Agustín del Guadalix, ya que varios sectores del instrumento de planeamiento urbanístico anteriormente vigente tenían asignada una densidad de 24 viviendas por hectárea."

Esta propuesta, junto con alguna modificación en el suelo urbano no consolidado, permite reducir el número total de nuevas viviendas propuestas, que pasarían de 4.415 viviendas (4.110 en suelo urbanizable y 305 en suelo urbano no consolidado) a 2.750 viviendas (2.548 en suelo urbanizable y 202 en suelo urbano no consolidado). Dicho ajuste, por lo tanto, implica una reducción de 1.665 viviendas, un 37% de las inicialmente propuestas.



REDUCCIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS			
Nº Viviendas según AVANCE	Nº Viviendas según ADENDA	Diferencia	Porcentaje de reducción
4.415 viviendas	2.750 viviendas	1.665 viviendas	37,71 %

Fte. ADENDA al AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix

➤ Reducción de la superficie de suelo urbanizable industrial

La propuesta mantiene los sectores SUR-I1, SUR-I2 y SUR-I3 del documento de Avance, "ya que se trata de sectores ya delimitados en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente y que cuentan con la tramitación urbanística ya iniciada para su desarrollo."

De los otros tres sectores del Avance (SUR-I4, SUR-I5 y SUR-I6), se pasa a un único sector (SUR-I4), aunque parte del anterior SUR-I4 se incluye en el sector SUR-T1 ya previsto en el Avance.

Este ajuste implica pasar de 1.254.274,14 m² en 6 sectores de suelo urbanizable industrial a 841.423,75 m² en 4 sectores, reduciéndose la previsión inicial del Avance en casi un 33%.

REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL			
Superficie según AVANCE	Superficie según ADENDA	Diferencia	Porcentaje de reducción
1.254.274,14 m ²	841.423,75 m ²	412.850,39 m ²	32,92 %

Fte. ADENDA al AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix

El cuadro siguiente muestra el resumen del ajuste de la superficie de suelo y de los diferentes sectores según el AVANCE y la ADENDA del AVANCE.

RESUMEN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE					
Suelo		AVANCE	ADENDA	Diferencia	Porcentaje de reducción
TOTAL (SUNC+SUR)	Superficie	2 875 329,89	2 385 830,20	-509 499,69	-17,72%
	Edificabilidad	1 058 252,28	860 370,71	-197 881,57	-18,70%
	Nº viv	4 415	2 750	-1 665	-37,71%
TOTAL RESIDENCIAL (SUNC+SUR)	Superficie	1 431 313,27	1 149 378,72	-281 934,55	-19,70%
	Edificabilidad	487 202,23	380 346,72	-106 855,51	-21,93%
	Nº viv	4 415	2 750	-1 665	-37,71%
SU-NC	Superficie	61 901,55	86 922,08	25 020,53	40,42%
	Edificabilidad	35 296,36	29 736,04	-5 560,32	-15,75%
	Nº viv	305	202	-123	-40,33%
SUR-S	Superficie	2 813 428,34	2 278 908,12	-534 520,22	-19,00%
	Edificabilidad	1 022 955,92	830 634,67	-192 321,25	-18,80%
	Nº viv	4 110	2 548	-1 562	-38,00%
SUR-S residencial	Superficie	1 369 411,72	1 082 456,64	-306 955,08	-22,42%
	Edificabilidad	451 905,87	350 610,68	-101 295,19	-22,42%
	Nº viv	4 110	2 548	-1 562	-38,00%
SUR-S terciario	Superficie	189 742,48	375 027,73	185 285,25	97,65%
	Edificabilidad	75 896,99	150 011,09	74 114,10	97,65%
SUR-S industrial	Superficie	1 254 274,14	841 423,75	-412 850,39	-32,92%
	Edificabilidad	495 153,06	330 012,90	-165 140,16	-33,35%

Fte. Documento Adicional al Avance – Informe Justificativo del PGOU de San Agustín del Guadalix



➤ Reconsideración de la proyección de población de la ADENDA del AVANCE

En las conversaciones mantenidas por esta Dirección General de Urbanismo y Suelo con el Ayuntamiento y el equipo redactor, se ha hecho hincapié en la necesidad de reevaluar la proyección de población que se incluía en el Avance y que era la base para la propuesta de crecimiento, básicamente en cuanto al horizonte temporal y a los datos de partida, ya que existe una importante discrepancia entre los datos publicados por el INE y el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y los datos del Padrón Municipal.

El Avance plantea una proyección de población hasta el horizonte de 2030 desde 2016, mientras que la ADENDA al AVANCE establece un nuevo periodo temporal de 10 años, desde 2018 a 2028. Junto a esto, se ha planteado, tal y como se señala en la página 13 de la ADENDA al AVANCE, *“un sistema de cálculo más conservador que el empleado inicialmente en el documento de Avance del Plan General en lugar de utilizar una regresión lineal partiendo de los datos de los últimos años, se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma más real a la evolución de la población registrada en el municipio ...”*

“De esta manera, se obtienen unos resultados de población futura más conservadores en los primeros años de la década 2018-2028 para luego ascender progresivamente de forma moderada en la segunda mitad de la década..... La previsión de ese crecimiento final se apoya en la mejoría general del mercado inmobiliario así como en la implantación en el municipio de las nuevas instalaciones del Campus de Iberdrola”.

Los datos de la proyección muestran un total de población en el municipio de San Agustín del Guadalix de 20.923 habitantes en 2028 frente a los 22.489 habitantes en 2030 del Avance.

➤ Reconsideración de la proyección de población de Documento Adicional al Avance – Informe Justificativo

Este informe vuelve a reconsiderar la proyección de población, indicando que *“se han incorporado los datos más recientes del padrón municipal de San Agustín del Guadalix (años 2016 y 2017), que no estaban disponibles aún en el momento de la elaboración del primer cálculo contenido en el documento de Avance del Plan General. Estos datos muestran que la evolución demográfica en el municipio sigue siendo ascendente, no al ritmo registrado en los años de mayor expansión del mercado inmobiliario, pero sí suficientemente notable como para afirmar que la población en San Agustín del Guadalix no presenta estancamiento sino un crecimiento moderado”.*

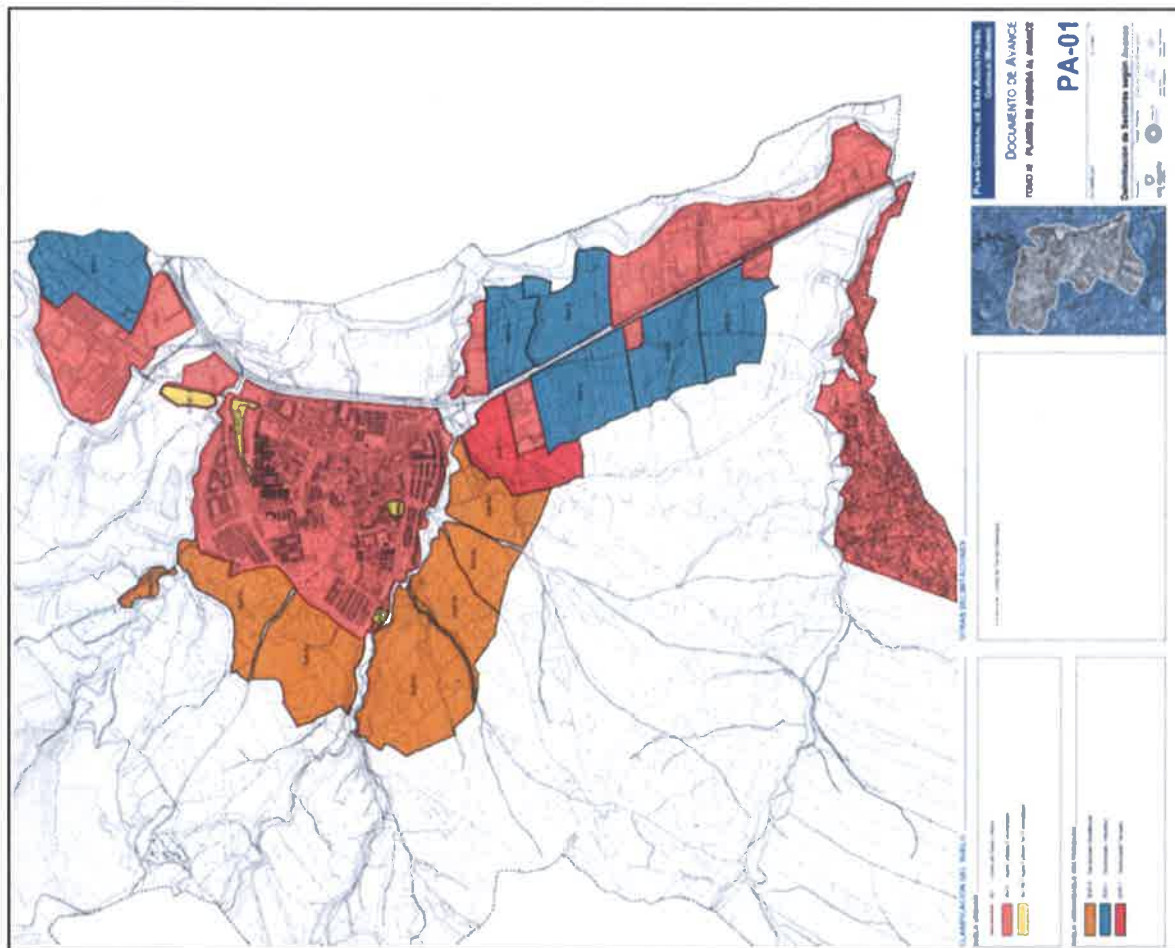
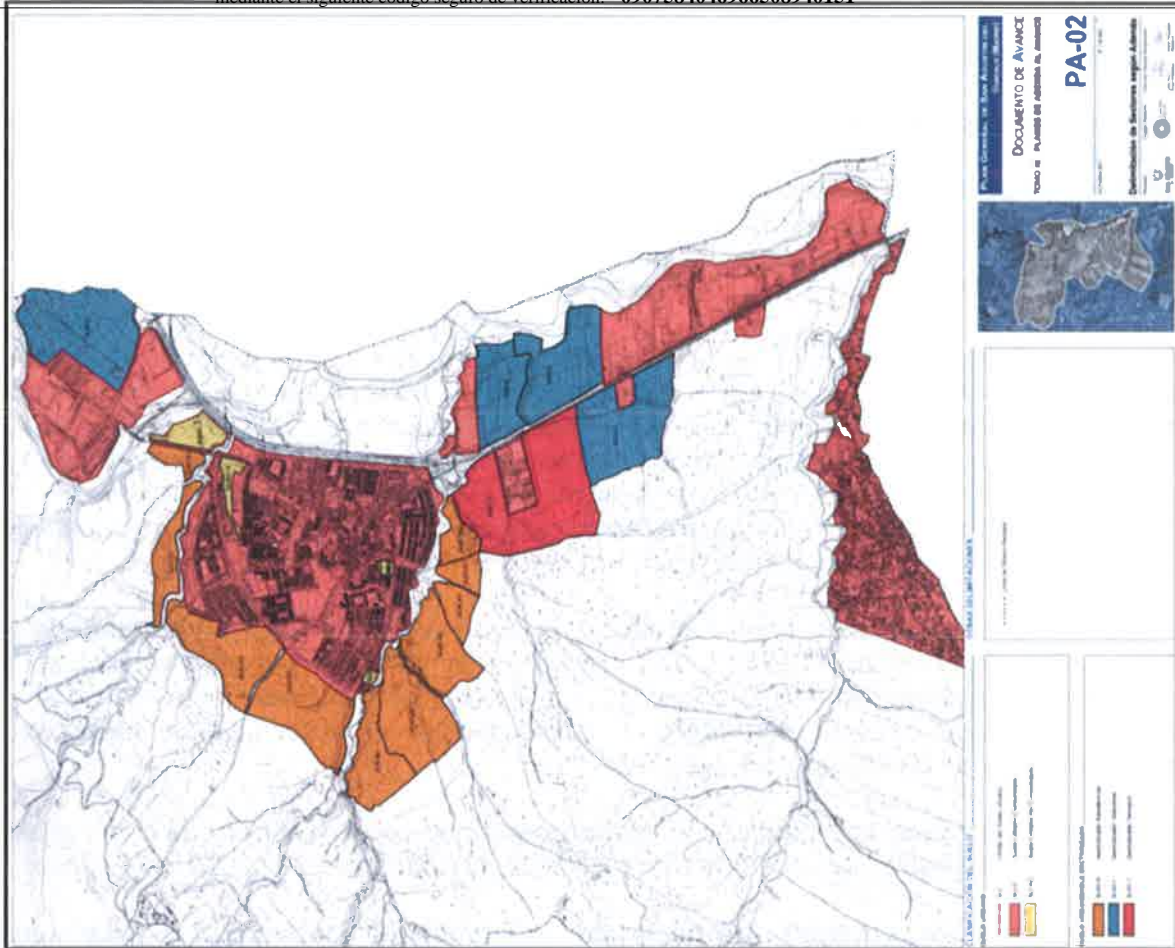
En este caso, de nuevo la influencia de la ampliación del Campus de Iberdrola en la proyección de población municipal ha de ser tenida en cuenta como un factor determinante en la proyección de población.

Los datos de la proyección muestran un total de población en el municipio de San Agustín del Guadalix de 21.803 habitantes en 2028 frente a los 20.923 habitantes en el mismo año para la ADENDA al AVANCE.

Las imágenes siguientes muestran de forma gráfica las distintitas propuestas y ajustes entre el AVANCE y la ADENDA al AVANCE.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

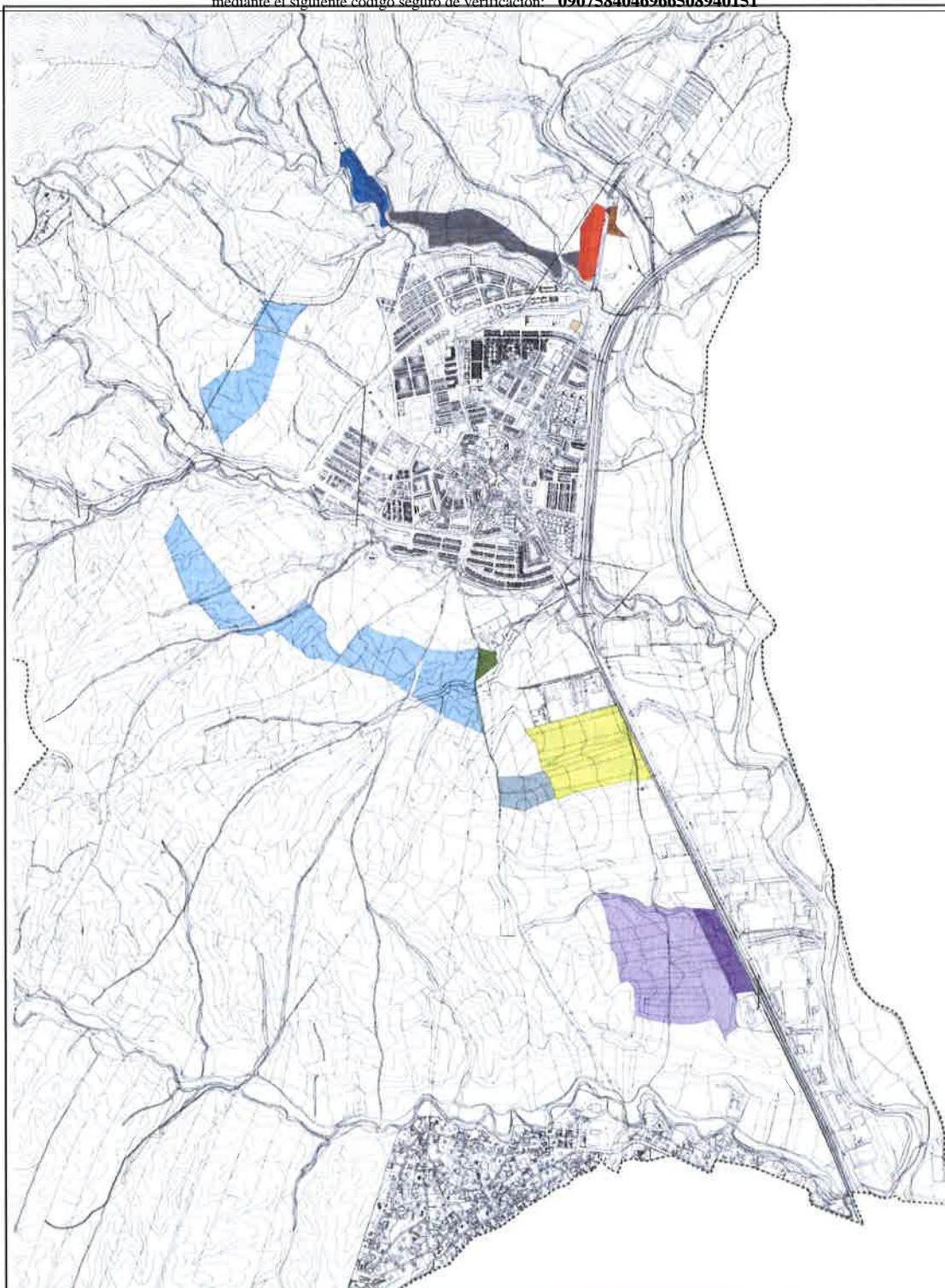
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



Comparativa entre la propuesta del AVANCE y de la ADENDA al AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix
Fte. Documento de ADENDA al AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASDO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**



CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN

OTRAS DELIMITACIONES

- Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial a Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial a Suelo No Urbanizable
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial
- Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial a Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial a Suelo No Urbanizable
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario
- Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial a Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario
- Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial a Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario

----- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

TOMO XI PLANOS DE ADENDA AL AVANCE

PA-04

OCTUBRE 2017

Cambios de Clasificación de Adenda respecto al Avance

Presidente:
 Fecha Redacción:
 Dirección Técnica (Proyectos):



3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - informe Previo de Análisis Ambiental

Con fecha de 1 de febrero de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente emite el correspondiente Documento de Alcance del informe Ambiental Estratégico, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental”.

Tal y como se ha señalado en los antecedentes de este informe, junto con el documento de Avance presentado en septiembre de 2016, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix ha añadido una ADENDA al AVANCE. Sin embargo **es necesario hacer notar que aunque el presente informe de impacto territorial tiene en consideración la documentación adicional presentada, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico – informe previo de análisis ambiental (IPAA), se ha realizado sobre el documento de Avance presentado con fecha 14 de septiembre de 2016.**

En dicho informe se señala que aunque se ha considerado suficiente la información aportada a efectos de la emisión del informe previo de análisis ambiental, deberá completarse en los siguientes aspectos:

- *“En relación con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, deberá completarse el documento para incluir la normativa vigente en relación con los espacios protegidos y las vías pecuarias y se completarán las fichas de cada elemento especificando si se encuentra en el ámbito territorial de algún espacio protegido y en ese caso, incluir la normativa de aplicación.*

El plano de bienes y espacios protegidos deberá reflejar los espacios protegidos mencionados en el informe para poder tener en cuenta el ámbito territorial en el que se encuentra cada bien catalogado.

- *Se aporta un plano de información, denominado Afecciones ambientales, que delimita unos ámbitos de formaciones vegetales de interés que no se determina a que corresponde y que posteriormente no es tenido en cuenta en la clasificación ni categorización del suelo del Plan. La información aportada por el documento en relación con la Directiva Hábitats es escasa y cartográficamente no se ha recogido ni en los planos de información ni de propuesta. La valoración de dichas formaciones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de delimitar espacios de protección.*

En el plano de afecciones medioambientales no se han recogido los elementos de patrimonio ni las áreas de protección arqueológica, dentro de los valores culturales.

- *En el caso que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los sectores delimitados, el Plan deberá incluir la documentación que la ley estima para este tipo de documento de desarrollo, tanto urbanística como ambiental.*
- *Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable No Sectorizado, indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en*

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro.

- *En general los estudios sectoriales que forman parte de la documentación ambiental del plan son insuficientes dado que varios de ellos no recogen conclusiones derivadas de los mismos, o dichas conclusiones son insuficientes o las mismas no han sido tenidas en cuenta a la hora de la propuesta urbanística, o para la propuesta de medidas preventivas y condicionantes a tener en cuenta en el desarrollo de los ámbitos debiéndose recoger en los documentos de gestión, como las fichas de los ámbitos de desarrollo, la normativa o el estudio económico-financiero”.*

En el IPAA se señala una serie de desajustes en relación con la proyección de población que sirve de base para el cálculo de viviendas. Este aspecto se comentará con más detalle en el apartado 4 de este informe. No obstante, en el citado IPAA se señala textualmente en las páginas 24, 25 y 26:

“Sin embargo, consultada la fuente de los datos que se cita el documento ambiental estratégico, es decir, las cifras oficiales del padrón municipal que se recogen en el Instituto Nacional de Estadística (coincidentes con los consignados en la base de datos Almudena del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), se constata que la población empadronada en San Agustín del Guadalix, tras duplicarse entre 2000 y 2010 y rozar en esa fecha los 12.000 habitantes (11.885), alcanzó alrededor de 12.800 en 2012 y se mantuvo prácticamente estable en los 12.900 hasta 2016, para aumentar ligeramente hasta los 13.103 habitantes en 2017. (...)

No resultan, por consiguiente, realistas, las necesidades de nuevas viviendas que se defienden en la documentación del Plan General, ya que ni los datos del padrón ni el número de licencias concedidas apuntan a un crecimiento comparable al registrado en la década de 2000. Cabe también indicar que, de acuerdo con los datos del Avance, restan por ejecutar 305 viviendas en suelo urbano no consolidado (más las que pueda ofrecer el mercado inmobiliario en suelo urbano consolidado, lo que no se cita en el Avance), lo que debe ser valorado a la hora de clasificar nuevos suelos. (...)

El crecimiento en colindancia con suelo urbano, con una densidad relativamente elevada, es el preferible desde el punto de vista de la racionalización de las infraestructuras y la menor ocupación de nuevos terrenos para un desarrollo sostenible. No obstante, si, como ya se ha comentado, las proyecciones poblacionales son poco realistas, la previsión, en la alternativa escogida, de ampliar aún más el margen de capacidad para construir no sólo las viviendas que cubran tales proyecciones, sino un superior “repunte del mercado inmobiliario” supone un fuerte sobredimensionamiento de la futura capacidad residencial. Además, la reducida densidad residencial propuesta implica una mayor ocupación de suelo, que debe ser considerado como un recurso natural por sí mismo”.

Por otro lado, el informe previo incide en el aspecto de que considerar al suelo agrícola productivo como mero receptor de cualquier desarrollo urbano por, tal y como se indica en el Avance, carecer de ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso urbanizador

“no se atiende al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo que, de acuerdo con la Disposición final segunda “Título competencial y ámbito de aplicación” del mismo texto legal es legislación básica de protección del medio ambiente. Tal principio obliga a las administraciones públicas al uso racional de los recursos naturales y a la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”.

También se señala la falta de justificación de la propuesta de clasificación del suelo urbanizable industrial, máxime cuando el propio documento de Avance señala que faltan por desarrollar más de 600.000 m² de suelo.



En cualquier caso, el informe previo de análisis ambiental en relación a estos aspectos, señala que:

“Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, analizar la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid”.

➤ **Informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural**

En cuanto a la protección del medio natural, el IPAA señala que con fecha 30 de noviembre de 2017 se recibe oficio de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural por el que remite informe del Área de Conservación de Montes, cuya copia íntegra se adjunta al presente documento de alcance y se transcribe parte a continuación:

“En el término municipal de San Agustín del Guadalix se localizan los siguientes montes y espacios naturales protegidos:

- *Monte de Utilidad Pública (MUP) número 132 “Dehesa de Moncalvillo” con 1.371,05 ha.*
- *Lugar de interés comunitario (LIC) “Cuenca del río Guadalix” que incluye el MUP número 132.*
- *Montes preservados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Conservación de la Naturaleza.*

En todos los casos se indica que con la propuesta pasarían a clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección, *“no resultando afectados por las distintas alternativas planteadas”.*

Por otra parte, analizada la *Directiva Hábitat 92/43 CEE* el informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural, constata la existencia en el término municipal de as siguientes zonas de Hábitats:

- *3150 Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition*
- *4090 Brezales oromediterraneos endémicos con aliaga.*
- *5210 Matorrales arborescentes de Juniperus spp.*
- *5330 Matorrales termomediterraneos y pre-estéticos.*
- *6220 Zonas substepicas de gramíneas y anuales del Yhero-Brachypodietea (hábitat prioritario).*
- *6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.*
- *6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Holoschoenion.*
- *9340 Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.*
- *91E0 Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (hábitat prioritario).*
- *92A0 Bosques de galería de Salix alba y Populus alba.*

En el informe se señala que *“No obstante en la Alternativa 3, que es la elegida por el proyectista, en Suelo Urbanizable Sectorizado solo hay afectadas dos pequeñas zonas de Hábitat 5330, y 9340, ninguno de los dos prioritario, con una vegetación de amplia representación en la zona por lo que su afectación será asumible.*

En Suelo Urbano consolidado también están afectadas las zonas de Hábitats 5330, 6220, 6310, 6420 y 92A0 en este caso sí hay Hábitats prioritarios afectados y lo mismo que en el caso anterior la vegetación está ampliamente representada en la zona y la afectación será asumible por ser una superficie relativamente pequeña.

Así mismo el proyecto considerado, NO TIENE efectos significativos sobre espacios protegidos, montes en régimen especial, zonas húmedas y embalses protegidos.”



En cuanto a la protección de otros elementos naturales, el informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural, señala la existencia en los planos de varios enclaves denominados como "Ámbitos de Ordenación de Núcleos de Población (Ley 9/1985, de 4 de diciembre, para tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales de la Comunidad de Madrid), teniendo por debajo una trama de color asimilable al SUR NS No sectorizado.

"Dichos terrenos en el planeamiento vigente están clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección "Espacios Forestales en Régimen Especial" SNUP III. Cabe indicar que en la Ley 9/1985, no se ha podido localizar dicha actuación ilegal en el término municipal de San Agustín del Guadalix. Tampoco se incluye justificación sobre el cambio de clasificación de estos terrenos, la pérdida de valores que hayan producido dicho cambio en la clase de suelo.

Se delimita otro pequeño ámbito al oeste como "Ámbitos de Ordenación de Núcleos de Población" (Ley 9/85 para tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales de la Comunidad de Madrid). Tampoco se tiene constancia dicho ámbito en la mencionada ley. Al sur de dicho ámbito se proponen algunos terrenos como Suelo Urbanizable no Sectorizado, cambiando su clasificación que en origen estaban considerados como SNUP de interés agropecuario extensivo SNUP V, en el planeamiento vigente".

Se informa, igualmente, de la presencia de una zona incluida en el SUR-R1 entre los arroyos de la Retuerta y Navalperal, que en las NN.SS. vigentes aparece clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección "Espacios Forestales en Régimen Especial" SUNP III y como Suelo no Urbanizable de Protección "Protección de cauces y riberas" SNUP I. El Avance incluye estos terrenos dentro de la red general de equipamientos sociales para nuevo cementerio. El informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural señala que:

"En principio, dicha ubicación no parece la más adecuada para destinarla a cementerio, por el riesgo medioambiental que se plantea por posible contaminación de las aguas subterráneas, para lo cual será necesario realizar una interpretación hidrogeológica de su relación con el medio natural. Si la localización es inapropiada o insuficientemente protegida, los cementerios pueden suponer un importante problema de salud pública. Por tanto, será necesario solicitar informe al Instituto Geológico y Minero de España (IGME) en materia de aguas subterráneas sobre la idoneidad hidrogeológica del emplazamiento del nuevo cementerio, para la acreditación de la no contaminación de las mismas. En el caso que dicha ubicación no fuera idónea para dicho fin, estos terrenos mantendrán su clasificación vigente como suelos no urbanizables de especial protección".

Por otra parte, el Avance clasifica como suelo urbano no consolidado la antigua UE-8 para redes locales de equipamiento y zona verde y que por dicha razón se incluyen terrenos en el sector SUNC-3 junto con otra superficie situada al oeste de la Avenida de Madrid donde, según el Avance, se materializara el aprovechamiento lucrativo correspondiente. El informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural señala al respecto que:

"Dichos terrenos al otro lado de la Avenida de Madrid, los cuales se han clasificado en este documento como SNUC, en el planeamiento vigente se encuentran clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección "Espacios Forestales en Régimen Especial" SNUP III, no se aporta justificación alguna sobre la decisión de ubicar en estos terrenos el aprovechamiento lucrativo de dicha unidad de ejecución heredada del planeamiento anterior y la falta de valores de los mismos para ser considerado Suelo urbano".

Además, el informe de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural señala que en la siguiente fase deberá realizarse un estudio hidrológico hidráulico para determinar la posible incidencia de la propuesta urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre así como sobre el régimen de los arroyos.



➤ **Informe del Área de Vías Pecuarias**

Según el informe remitido el área de Vías Pecuarias, las vías pecuarias de San Agustín del Guadalix están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de febrero de 1941.

En dicho informe se señala que con fecha 14 de febrero de 2013 el Área de Vías Pecuarias redactó informe en la materia en relación con el documento de preavance, el cual fue remitido al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix junto con el documento de referencia con fecha 13 de marzo de 2013. *“Dicho informe no ha sido tenido en cuenta en el momento de elaborar la presente documentación. Por tanto, se cumplirán las condiciones de carácter general y particular contenidas en el informe de 5 de diciembre de 2016 del Área de Vías Pecuarias al Avance del PGOU, y, en particular, las que se señalan a continuación:*

- *No se hace referencia a la existencia de vías pecuarias en las Fichas Urbanísticas de los sectores*
- *No existe grafiado del dominio público pecuario de manera clara*
- *-Se proponen rotondas sobre dominio público pecuario*
- *Se proponen viarios paralelos al dominio público pecuario*
- *No se corrigen errores en el trazado de la vía pecuaria “Vereda del Monte de Moncalvillo” y la omisión de una parte del “Descansadero de El Ardal” situada al Sur del Arroyo del Caño)*

El informe del Área de Vías Pecuarias concluye **“informando desfavorablemente el documento, el cual deberá recoger todas las consideraciones realizadas en el informe”**.

Junto a estas consideraciones de carácter general y a los informes remitidos por la Subdirección General de Conservación del Medio Natural y el Área de Vías Pecuarias, el IPPA señala una serie de condicionantes de carácter pormenorizado. Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los siguientes informes recibidos:

- Informe de 18 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Patrimonio.
- Informe de Canal de Isabel II Gestión de fecha 25 de abril de 2017, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración.
- informe del área de Planificación y Gestión de Residuos, de fecha 7 de noviembre de 2016.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, de 22 de noviembre de 2017.
- Servicio de Sanidad Ambiental, de 21 de diciembre de 2016.
- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), de 7 de noviembre de 2016.
- División de Protección Civil, de 26 de octubre de 2016.
- Red Eléctrica de España (REE), de 17 de octubre de 2016.



4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

En todas las comunicaciones y conversaciones mantenidas por la Dirección General de Urbanismo y Suelo con el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y el equipo redactor, se ha hecho hincapié en la necesidad de reevaluar la proyección de población que se incluía en el Avance y que era la base para la propuesta de crecimiento, básicamente en cuanto al horizonte temporal y a los datos de partida, ya que existe una importante discrepancia entre los datos publicados por el INE (coincidentes con los del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid) y los datos del Padrón Municipal. En dichas conversaciones siempre se ha trasladado al Ayuntamiento que las cifras publicadas por el INE son las que este informe de impacto territorial tendría en cuenta para la elaboración de sus conclusiones.

En este sentido y como se ha señalado en los antecedentes de este informe, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix ha añadido una Adenda al Avance, ya que como se expresa en la Documentación Adicional al Avance – Tomo I: Informe Justificativo:

“De la lectura del Documento de Alcance emitido por la Dirección General de Medio Ambiente se cree necesario aportar mayor claridad a los datos estimados para considerar el crecimiento de población considerado en la propuesta del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Agustín del Guadalix, previo a la emisión por parte de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid del Informe de Impacto Territorial.

*Con fecha 8 de marzo de 2018 en la reunión mantenida entre la Dirección General de Urbanismo con el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y el equipo redactor, con motivo de la propuesta de Avance del PGOU presentado para la emisión del Informe de Impacto Territorial, el Ayuntamiento se comprometió a la elaboración de un **informe justificativo** ajustado a las necesidades reales de vivienda, en función de los suelos actualmente vacante y la demanda real previsible para un plazo de 10 años, lo cual quedó encomendado al equipo redactor”.*

Para la elaboración de este informe de impacto territorial, por lo tanto, se ha procedido a analizar la incidencia sobre el territorio de los siguientes documentos relativos a la propuesta de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix:

- Documento de Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix (septiembre 2016)
- Tomo XI: ADENDA AL AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix (octubre 2017)
- Documento Adicional al Avance – Informe Justificativo (mayo 2018)

4.1.- Datos demográficos

Los datos demográficos y la proyección de población que se ha realizado para los documentos de AVANCE, ADENDA al AVANCE e Informe Justificativo (INFJUS), parten de datos contradictorios entre los que presentan los tres documentos (que utilizan en todos los casos los datos municipales del Padrón) y los datos que pueden verse en la serie de población total empadronada (Padrón Municipal) del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

De hecho, el propio INFJUS señala esta discrepancia, indicando que

“Existen discrepancias entre los valores a considerar en cuanto a la población de cálculo entre los datos disponibles de población en el INE y en el Padrón Municipal, muy superiores...”



Población	
INE 2017	13.103 hab.
Padrón Municipal 2017	14.551 hab.
INE 2018	13.233 hab*

Fte. Documento Adicional al Avance – Informe Justificativo

En el cuadro anterior puede observarse la diferencia (muy relevante) entre los datos del INE y el Padrón Municipal. Así, en 2017 la diferencia es de 1.448 habitantes (más de un 11% de diferencia), mientras que para 2018 la diferencia entre los datos del INE y los de la proyección es de 1.509 (también más del 11%).

Consultando, por lo tanto, los datos del Padrón Municipal recogidos por el Instituto Nacional de Estadística (que coinciden con los que aparecen en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), puede observarse como la población empadronada en San Agustín del Guadalix, presenta un incremento muy importante entre 2000 y 2010 (llegando a duplicar su población en ese periodo) con 11.885 habitantes en 2010, incrementada en casi 1.000 habitantes en el año 2012, permaneciendo estable hasta 2016 con 12.862 habitantes, para incrementarse ligeramente en 2017 hasta los 13.103 habitantes.

En las reuniones mantenidas se ha manifestado por parte de la Dirección General de Urbanismo y Suelo que los datos sobre los que se realizan los informes de Impacto Territorial siempre son los que aparecen publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Sin embargo el INFUS continúa utilizando los datos municipales, ya que, como se indica:

“...consideramos que se ajustan mejor a la demanda de servicios municipales”

La toma en consideración de los datos municipales del Padrón supone que la proyección de población propuesta en el INFJUS comienza con 14.742 habitantes, lo que significa una variación, tal y como ya hemos referido, de más del 11% con respecto a los datos del INE para 2018.

La diferencia, según el INFJUS, podría estar en los datos de población extranjera empadronada. Sin embargo y con los propios datos aportados en el Informe Justificativo a la ADENDA del AVANCE, la diferencia en 2017 es de 395 personas, aún muy lejos de la diferencia entre los datos del Padrón y del INE para 2017, que es de 1.448 personas. Parece pues concluirse, **que la diferencia entre los datos del Padrón y los publicados por el INE no puede ser achacada a esa distinta valoración de la población extranjera y, por lo tanto, no está justificada.**

Esta variación en los datos tiene una importante repercusión en la proyección de población que se realiza, ya que se parte de un sobredimensionamiento de más del 11% que se va arrastrando en la función polinómica de la proyección de población futura en años posteriores.

Dicha proyección de población, por lo tanto, se hace con los datos del Padrón Municipal y reconsideran la proyección anteriormente presentada señalando que la actualmente propuesta en el INFJUS se ajusta mejor a la variación de la población en los últimos años.

“La previsión de ese crecimiento final se apoya en la mejoría general del mercado inmobiliario y de los datos demográficos debidos a la progresiva salida de la crisis económica general, así como en la implantación en el municipio de las nuevas instalaciones del Campus de Iberdrola”.

Igualmente, el INFJUS indica que:

“La atracción de personal laboral de Iberdrola al municipio implicará que la mayoría de los nuevos trabajadores busquen residencia en San Agustín del Guadalix...”.

Para sustentar esta argumentación, se hace un análisis de los impactos producidos en Boadilla del Monte la implantación del Campus del Banco Santander, concluyéndose del análisis que el 22% de los

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

trabajadores se acogen a las facilidades financieras que ofrece el Banco para la compra de vivienda en la zona.

Por lo tanto y según la propia argumentación que se hace en el documento aportado, un 22% de trabajadores plantearon la compra de vivienda en “la zona”, lo que supone que no todos han cambiado de residencia a Boadilla del Monte, sino a municipios próximos.

Estos datos, por consiguiente, no parecen presuponer que la mayoría de los nuevos trabajadores de Iberdrola (un 22% del total según su propio análisis) se instalen en San Agustín del Guadalix (algunos lo harán en otros municipios próximos), por lo que dicho razonamiento **no parece justificar el importante incremento de población que hace la proyección al tomar en consideración la ampliación prevista de las instalaciones de Iberdrola** y que en la documentación se considera como:

“un factor externo fundamental ... justificando un incremento de la gráfica de población a medida que se vaya colmatando la previsión de nuevos trabajadores en el Campus, especialmente en la segunda mitad de la década considerada para el cálculo de la población futura”.

En cualquier caso y como resumen, hay que señalar que la proyección de población propuesta por el Informe Justificativo a la ADENDA del Avance, implica un aumento de 7.525 habitantes en 10 años, lo que supone un incremento de casi el 50% con respecto a los datos municipales del Padrón para 2017.

4.2.- Necesidades de vivienda

Tanto en el documento de AVANCE como en la ADENDA al AVANCE se señalan las necesidades de vivienda derivadas de las proyecciones de población anteriormente reseñada. El ratio de ocupación media que se establece es de 2,79 habitantes por vivienda, según certificación de la Gerencia Regional del Catastro de fecha 22 de mayo de 2018 y que se aporta como anexo.

En el caso del AVANCE se determina la necesidad de viviendas para el periodo 2016-2030 que se situarían en el entorno de las 3.000 viviendas, dimensionando las necesidades de vivienda totales en 4.415. En este punto, en la Memoria de Ordenación del AVANCE se señala:

“Conforme a lo anterior, el nuevo modelo urbanístico para San Agustín del Guadalix no debería prever menos de tres mil viviendas para absorber las demandas detectadas. En este sentido, la propuesta de desarrollo residencial previsible considerada en el presente Avance del Plan General se ha dimensionado para que el municipio pueda responder a esa demanda mínima para el horizonte 2030, incluyendo además cierto margen de tolerancia en previsión de un posible repunte de la demanda en los años venideros si la situación general del Estado mejora”.

Dicho margen, supondría incrementar en prácticamente el 50% las necesidades de viviendas que prevé el propio AVANCE.

Respecto a la ADENDA al AVANCE y tras las conversaciones mantenidas, las necesidades de vivienda se han planteado para un horizonte temporal de 10 años, de modo que las necesidades de vivienda para el periodo 2018-2028 se estiman en 2.207 viviendas, considerando también un margen adicional que llevaría las previsiones de a 2.750 viviendas.

En este caso, el margen supone incrementar las necesidades de vivienda previstas en un 25%.

El INFJUS, tras modificar la proyección de población, señala unas necesidades de vivienda para el periodo 2018-2028 de 2.599 viviendas, con un margen adicional que eleva la previsión hasta las 2.750 viviendas (aproximadamente un 6% respecto a las necesidades previstas), las mismas que se planteaban en la ADENDA.



4.3.- Densidad

El planeamiento vigente presenta una densidad aproximada de 22 viv/ha en los SAUs y 37 viv/ha en las UE y PERI del suelo urbano.

La propuesta de AVANCE propone una densidad de 30 viv/ha en suelos urbanizables y de 86 viv/ha en suelo urbano no consolidado. La ADENDA, por el contrario, rebaja esas cifras, con una densidad de 24 viv/ha en suelos urbanizables y 23 viv/ha en suelo urbano no consolidado.

El INFJUS mantiene dicha densidad para los suelos urbanizables.

4.4.- Planes de Sectorización

En la actualidad se están tramitando, ya que no han sido retirados, dos Planes de Sectorización del Municipio de San Agustín del Guadalix. En concreto, el Plan de Sectorización "Fuente Lucas" y el Plan de Sectorización "El Aniversario".

En cuanto al primero, el AVANCE señala:

"En fecha 12 de noviembre de 2007 se ha emitido "Propuesta de Informe Previo de Análisis Ambiental en relación con el Avance del Plan de Sectorización "Fuentelucas" por la Dirección General de Evaluación Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Posteriormente, por esa misma Dirección se ha emitido Informe Previo de Análisis Ambiental del Avance del Plan de Sectorización "Fuentelucas" en virtud del artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en concordancia con el artículo 56 de la LSCM.

En la actualidad, se ha decidido impulsar los trámites para someter a Informe de Impacto Territorial el Plan de Sectorización "Fuente Lucas".

Dado lo largo, laborioso y complejo que resulta la aprobación de un Plan General y la urgente necesidad de contar con terrenos para la implantación de los servicios y dotaciones necesarios, el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix estima que la aprobación del Plan de Sectorización presentado, que se incorporaría al Plan General, podría acortar los plazos en la obtención de los suelos necesarios para la implantación de los Servicios, Infraestructuras y Dotaciones necesarios.

Paralelamente, el Plan General seguiría su curso, completando la clasificación y calificación de suelos, de acuerdo con el modelo que la Corporación y el Municipio estimen el más adecuado para su futuro desarrollo".

Analizando la documentación, se observa que la delimitación del Plan de Sectorización no coincide con el Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto por el Avance ni por la Adenda al Avance (que lo reduce), de modo que los suelos que se proponen sectorizar quedan clasificados por dichos documentos como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

La propuesta de Plan de Sectorización de "Fuente Lucas" remitida para la emisión de Informe Previo de Análisis Ambiental (después de ser modificado el proyecto inicial) presenta los siguientes datos generales:

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907584046966508940151

Sup.Sector:	532.748,23 m²s
Cesiones:	225.039,10 m²s
Aprov. Unitario:	0,33 m²/m²s
Aprov. Sector:	175.806,92 m²/m²s
Uso global:	residencial
Densidad:	30 viv/ha
Nº viviendas:	1.598 viviendas

Sin embargo, la propuesta del Avance y la Adenda del Avance para los ámbitos de suelo urbanizable que incluyen los suelos del Plan de Sectorización serían:

AVANCE

SECTORES	SUPERFICIE BRUTA m2s	EDIFICABILIDAD m2c/m2s	VIVIENDAS
R3	396.607,85	130.880,59	1.190
R4	183.559,71	60.574,70	551
R5	109.597,05	36.167,03	329
R6	171.229,24	56.505,65	514
TOTAL	464.386,00	153.247,38	2.584

ADENDA

SECTORES	SUPERFICIE BRUTA m2s	EDIFICABILIDAD m2c/m2s	VIVIENDAS
R4	128.380,83	42.365,67	308
R5	189.162,25	62.423,54	454
R6	137.277,80	45.301,67	329
R7	81.813,61	26.998,49	196
R8	48.242,62	15.920,06	116
TOTAL	584.877,11	193.009,43	1.403

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Avance y de la Adenda del Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix

En los dos casos, el aprovechamiento es de 0,33 mientras que la densidad es de 30 viv/ha en el AVANCE y 24 viv/ha en la ADENDA. Por otra parte, el PGOU incluye una ordenación pormenorizada que será completada en fases posteriores de tramitación.

Respecto al Plan de Sectorización "El Aniversario" no se hace referencias en el documento de AVANCE y ADENDA, siendo los parámetros generales propuestos los que aparecen en el cuadro siguiente:

Sup.Sector:	454.098 m²
Aprov. Tipo:	0,33 u.a./m²
Aprov. Total:	149.852 u.a.
Uso global:	residencial
Densidad:	30 viv/ha
Nº viviendas:	1.362 viviendas



5.- Elementos Fundamentales del Impacto Territorial del Avance

La Dirección General de Urbanismo y Suelo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico*
- g) *Impedir la especulación del suelo*

De acuerdo con el análisis de la incidencia territorial del documento de Avance del PGOU de San Agustín del Guadalix, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3 de la citada Ley, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación del Avance, Adenda del Avance e Informe Justificativo, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental con respecto al Avance de 2016, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual y del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida (examinada en el punto 4), se pueden deducir una serie de determinaciones.

➤ **Datos demográficos y necesidades de vivienda**

Cómo se ha hecho referencia, tanto en el Informe Previo de Análisis Ambiental como en el presente informe de Impacto Territorial, la contradicción entre las cifras de partida que utilizan los distintos documentos para la proyección de población, con los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, **implica un sobredimensionamiento**

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **Q907584046966508940151**

inicial de un 11% de la población que irá arrastrándose a lo largo de todo el periodo proyectado.

La argumentación presentada para la elección de los datos del Padrón Municipal frente a los publicados por el INE, es que: *“se ajustan mejor a las demandas de los servicios municipales”* y, por otra parte, se justifica la discrepancia en las cifras por la distinta valoración de la población extranjera.

Sin embargo y como se ha hecho referencia anteriormente en este informe, la diferencia en 2017 es de 395 personas, que no se corresponde con las 1.448 personas de diferencia entre los datos del Padrón y del INE para 2017.

Los datos que se utilizan para la redacción de los Informes de Impacto Territorial son los publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, tal y como se ha hecho saber al Ayuntamiento y al Equipo Redactor en las reuniones mantenidas. En cualquier caso, la diferencia entre los datos municipales del Padrón y los publicados por el INE no puede ser achacada a esa distinta valoración de la población extranjera y, por lo tanto, no está justificada.

En cuanto a la propuesta de nuevas viviendas, el INFJUS señala la existencia de 161 viviendas pendientes de desarrollo, que representa casi el 6% de las nuevas viviendas propuestas y que incrementarían la población existente en la actualidad en unos 450 habitantes. Ha esta cifra habría que añadir la capacidad vacante del PERI- (UA-35), aproximadamente unas 200 viviendas tras el acuerdo de 7 de noviembre de 2017 que levanta el aplazamiento y aprueba definitivamente la revisión de las NN.SS. en dicho ámbito.

Considerando que la propuesta para los próximos 10 años que hace el INFJUS es de 2.750 viviendas, las 1.448 personas de diferencia entre los datos del Padrón Municipal y los publicados por el INE con los que se inicia la proyección, supondrían según el ratio de 2,79 hab/viv, un total de 518 viviendas. **Esta diferencia que se arrastra desde el inicio de la proyección, significa un sobredimensionamiento de las necesidades en casi un 19% con respecto al total de 2.750 viviendas para el periodo considerado.**

Para intentar obtener un dato representativo de las necesidades de vivienda en el municipio, se ha efectuado un estudio en base al promedio de crecimiento anual del número de viviendas de San Agustín del Guadalix en los últimos 30 años con los datos publicados por el INE y por el Catastro.

Puesto que las dinámicas inmobiliarias y territoriales han sido muy dispares a lo largo de este periodo temporal (los últimos 30 años aproximadamente), con periodos de expansión y contracción inmobiliaria, así como de expansión y ocupación del territorio de lo que se podría definir como la segunda corona metropolitana (ámbito en el que se incluiría el municipio analizado), se han dividido esos 30 años en 4 periodos, de los que se ha obtenido el promedio anual (media aritmética). Posteriormente se ha obtenido el promedio general para esos 4 periodos con la finalidad de obtener una media anual más ajustada a las diferentes etapas consideradas.

PERIODO	PROMEDIO VIV/AÑO	% PERIODO
Años 1986-1991	104	33,7
Años 1992-1996	107	24,6
Años 1997-2007	87	27,2
Años 2008-2017	99	23,1

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del INE y Catastro



Los resultados sugieren un promedio anual de crecimiento para el periodo 1986 – 2017 de aproximadamente 100 viviendas año. Proyectando los datos a 10 años, **las necesidades de vivienda estarían entorno a las 1.000.**

Por otra parte, el porcentaje de crecimiento medio para todo este periodo es del 27,18% lo que implica un crecimiento sobre el dato de unidades residenciales de Catastro para 2017 (4.643) de **1.262 viviendas.**

También se ha procedido a realizar un análisis en cuanto al crecimiento de la población que ha tenido el municipio desde 1989 a 2018 (según datos del INE), en los que se han producido periodos expansivos y regresivos desde el punto de vista demográfico. El crecimiento medio anual ha sido de 346 personas/año. Proyectando estas cifras a 10 años, tendríamos un crecimiento de la población de 3.460 personas.

Considerando el ratio de 2,79 personas/vivienda que plantean los documentos aportados, **las necesidades de vivienda estarían en el entorno de 1.240 viviendas.**

Por lo tanto y mientras no se justifiquen los crecimientos de población y vivienda previstos, se considera que la propuesta de AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix debería estar entre las 1.000 y las 1.350 viviendas que, en cualquier caso, incluiría un margen adicional de más del 6%.

Este número de viviendas implicaría un incremento de la población entre 2.790 y 3.766 habitantes (tomando el ratio de 2.79 hab/viv), lo que supone un incremento en 10 años con respecto a los 13.233 habitantes de los datos del INE para 2018 que se incluyen en el Informe Justificativo a la Adenda del Avance del 21,08% y 28,46% respectivamente.

Ante posibles periodos muy expansivos durante la vigencia del PGOU, se puede ir analizando el grado de desarrollo y las necesidades de viviendas y, en su caso, modificar o sectorizar parte del Suelo Urbanizable Sectorizado que propone el Avance.

➤ **Planes de Sectorización**

Las propuestas del Avance y de la Adenda del Avance en cuanto al suelo urbanizable y número de viviendas, presentan contradicciones muy importantes con los Planes de Sectorización que se están tramitando. Continuar con la tramitación de dichos Planes de Sectorización entra en contradicción muy grave con las propuestas que se hacen desde el Avance y la Adenda del Avance.

➤ **Densidad**

El INFJUS hace un análisis del modelo urbano y su desarrollo histórico, poniendo el énfasis en que, a excepción de diversos desarrollos realizados según las Normas Subsidiarias de 1975 que consistían en bloques abiertos de cuatro plantas, la estructura urbana característica del municipio son los desarrollos de baja densidad en vivienda unifamiliar adosada y pareada entremezclada, en algún caso, con vivienda aislada colectiva de dos plantas, y en donde, tal y como se señala en el documento, *“la inexistencia de otros usos en planta baja hace que la actividad urbana sea muy escasa.”*

El documento propone *“un modelo de crecimiento similar al de los últimos años, con una densidad en torno a 24 viv/ha y una tipología edificatoria predominantemente de vivienda unifamiliar ...”* lo que parece contradictorio con lo expresado anteriormente en el documento respecto a la escasa actividad urbana de este tipo de desarrollos.

Por otra parte se señala que la propuesta que se hace incluye *“amplios espacios libres, que se corresponden en gran parte con zonas de alto valor natural, cuya incorporación como zona verde no supone altos costes de mantenimiento al no pretender la desnaturalización de los mismos.”* Dicho planteamiento parece contradecir los diferentes aspectos de protección del

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

medio natural que plantea el documento de Avance puesto que parece razonable la protección de las “zonas de alto valor natural” y no incorporarlas a los distintos espacios libres.

Las estrategias actuales de sostenibilidad y de reducción de emisiones y cambio climático, como es la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020, proponen la reducción del tráfico privado motorizado. Para ello, se plantean medidas de fomento del transporte público, la modernización y la implantación de vehículos menos contaminantes y la utilización de modos de transporte alternativo. Modelos urbanos con densidades bajas incentivan el uso del vehículo privado debido a la dificultad de dotar de modos de transporte público a extensas zonas urbanas con baja población.

En el caso de San Agustín del Guadalix únicamente tiene un acceso desde la N-I frente a otros municipios que presentan accesos a través de las diferentes radiales y carreteras de circunvalación (M-40 y M-50), lo que supondría problemas de congestión en una vía ya bastante saturada.

Se propone, por lo tanto, sin renunciar a ámbitos residenciales unifamiliares, **el incremento de la densidad global del suelo urbanizable sectorizado.**

➤ **Clasificación del suelo**

Teniendo en cuenta el análisis en cuanto a las previsiones de crecimiento que se realizan en este informe, así como a las determinaciones que emanan del Informe Previo de Análisis Ambiental, cabe señalar los siguientes aspectos a tener en cuenta:

- ❖ El documento de Adenda al Avance clasifica un sector urbanizable sectorizado (SUR-R1) al norte del actual SAU-4 en una zona con vegetación arbórea y clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable. Clase III Espacios Forestales en Régimen Especial.

Se propone mantener esta zona como suelo no urbanizable de protección desclasificando el SUR R1.

- ❖ Dadas las previsiones de crecimiento y la propuesta de incremento de densidad, se deberían reconsiderar las superficies de suelo urbanizable, tanto residencial como para actividad económica., ya que para este último uso, existe suelo disponible en la actualidad.

Se propone desclasificar el sector SUR I4 y reconsiderar la superficie del SUR T1 dada la existencia en la actualidad de bastante suelo industrial disponible.

- ❖ Reconsiderar la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado, ya que tal y como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental, el Avance considera que todo suelo agrícola productivo es susceptible de acoger desarrollos urbanos ya que carecen de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización, lo que, según se indica en el IPAA:

“no se atiende al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo que, de acuerdo con la Disposición final segunda “Título competencial y ámbito de aplicación” del mismo texto legal es legislación básica de protección del medio ambiente. Tal principio obliga a las administraciones públicas al uso racional de los recursos naturales y a la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”.



CONCLUSIÓN:

En cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y que han sido resumidas en el apartado 3 de este informe, deben ser tenidas en cuenta en las siguientes fases de tramitación, en especial las relativas a los informes de la Subdirección General de Conservación del Medio Natural y del Área de Vías Pecuarias.

Finalmente desde esta Dirección General, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance y la Adenda al Avance del PGOU del San Agustín del Guadalix, así como las determinaciones reflejadas en el informe previo de análisis ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, se plantean las siguientes condiciones y recomendaciones:

- ❖ En tanto en cuanto no se justifiquen los crecimientos de población y vivienda previstos, desde este Informe de Impacto Territorial se considera que la propuesta de AVANCE del PGOU de San Agustín del Guadalix debería estar entre las 1.000 y las 1.350 viviendas que, en cualquier caso, incluiría un margen adicional de más del 6% que es el que se incluye en el INFJUS y que podría responder a hipotéticas dinámicas muy expansivas de crecimiento en los próximos 10 años.
- ❖ Se deberían reconsiderar la densidad y las tipologías edificatorias propuestas, valorando la posibilidad de reducir la clasificación del suelo urbanizable (más de 106 hectáreas para uso residencial) o, en su caso, concentrar la edificación para reducir el “sellado” de suelo, atendiendo a los principios que se señalan en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. como principios de desarrollo territorial y urbano sostenible. En este aspecto, el Informe Previo de Análisis Ambiental señala:

“El crecimiento en colindancia con suelo urbano, con una densidad relativamente elevada, es el preferible desde el punto de vista de la racionalización de las infraestructuras y la menor ocupación de nuevos terrenos para un desarrollo sostenible.

No obstante, si, como ya se ha comentado, las proyecciones poblacionales son poco realistas, la previsión, en la alternativa escogida, de ampliar aún más el margen de capacidad para construir no sólo las viviendas que cubran tales proyecciones, sino un superior “repunte del mercado inmobiliario” supone un fuerte sobredimensionamiento de la futura capacidad residencial. Además, la reducida densidad residencial propuesta implica una mayor ocupación de suelo, que debe ser considerado como un recurso natural por sí mismo”.

- ❖ Reevaluar las necesidades de vivienda y de suelo para actividad industrial, proponiéndose desclasificar y mantener la zona del sector SUR R1 que en la actualidad se encuentra clasificada como suelo no urbanizable de protección y desclasificar el sector SUR I4 y reconsiderar la superficie del SUR T1 dada la existencia en la actualidad de suficiente suelo industrial por desarrollar.
- ❖ Dadas las contradicciones entre las propuestas del Avance y de la Adenda del Avance en relación con los Planes de Sectorización que se encuentran en tramitación, se propone no continuar con la tramitación de estos planes si se considera proseguir con el desarrollo del PGOU en base a los datos y parámetros que proponen el Avance y la Adenda del Avance.
- ❖ Reconsiderar la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado, para adecuarse a las determinaciones que se señalan en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental, el Avance considera que todo suelo agrícola productivo es susceptible de acoger desarrollos urbanos ya que carecen de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización, lo que, según se indica literalmente en el IPAA:



“no se atiene al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible enunciado en el del mismo texto legal es legislación básica de protección del medio ambiente. Tal principio obliga a las administraciones públicas al uso racional de los recursos naturales y a la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”.

- ❖ En cuanto al tráfico y la movilidad, el Avance no ha realizado ningún análisis coordinado con los escenarios de futuro en cuanto al tráfico y la movilidad, por lo que deberá evaluarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad dentro del núcleo y/o los accesos a los distintos sectores de suelo urbanizable, tanto en relación a los usos residenciales como con los sectores localizados junto a la N-I para actividad económica.
- ❖ En los sectores en suelo urbano no consolidado como en los de suelo urbanizable, se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado y se deberán cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de San Agustín del Guadalix, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que **resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

Fecha de Emisión: 2018.09.12 13:29

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907584046966508940151**

